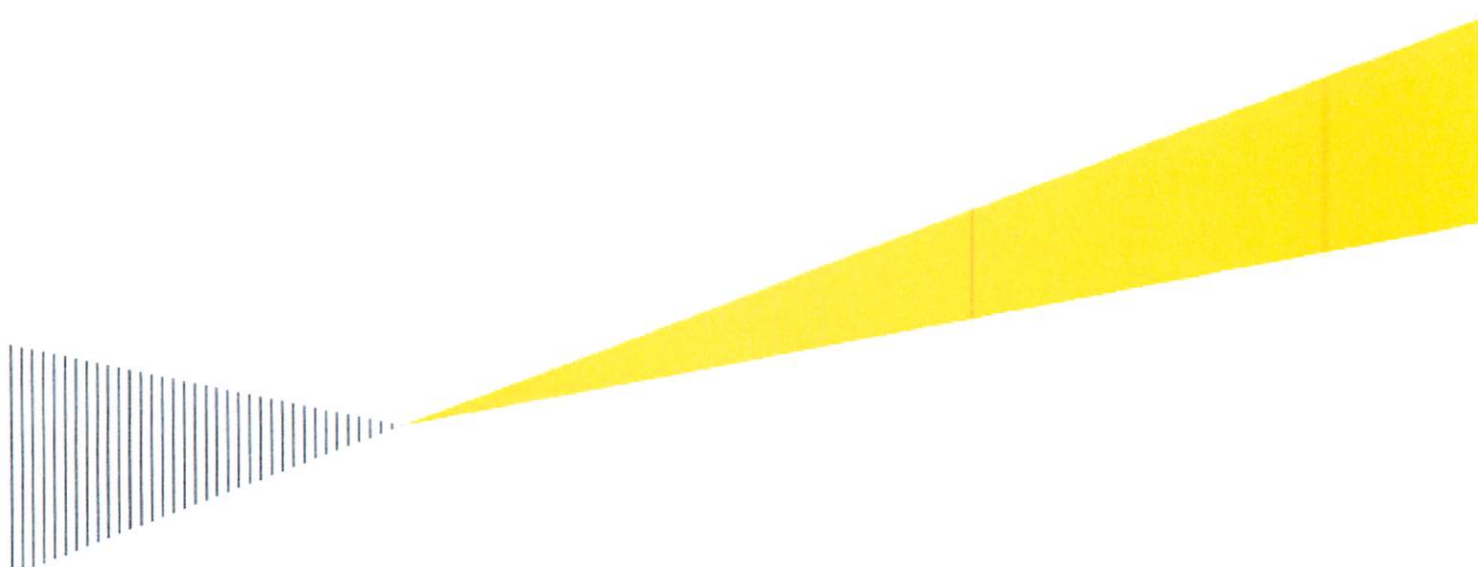


Mikkelborg Park, Hørsholm ApS

c/o DEAS
Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

CVR-nr./CVR no. 30 73 74 74



Årsrapport 2016

Annual report 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 1. maj 2017
Approved at the annual general meeting of shareholders on 1 May 2017

Som dirigent:
Chairman

Stefan Leif Albinsson

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes and in case of any discrepancy the Danish wording will be applicable.



Building a better
working world

Indhold

Contents

Ledelsespåtegning	2
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	7
Management's review	
Oplysninger om selskabet	7
Company details	
Beretning	7
Management commentary	
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	8
Income statement	
Balance	9
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	11
Statement of changes in equity	
Noter	12
Notes to the financial statements	

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Mikkelborg Park, Hørsholm ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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.

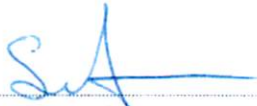
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 26. april 2017

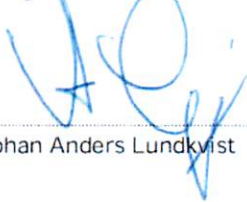
Frederiksberg, 26 April 2017

Direktion:/Executive Board.



Stefan Leif Albinsson

Bestyrelse/Board of Directors:



Johan Anders Lundkvist



Per Johan Bergman



Stefan Leif Albinsson

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Mikkelborg Park, Hørsholm ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Mikkelborg Park, Hørsholm ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mikkelborg Park, Hørsholm ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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.

To the shareholders of Mikkelborg Park, Hørsholm ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Mikkelborg Park, Hørsholm ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise an income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these rules and requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsi-desættelse af intern kontrol.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusion is based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Statement on Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 26. april 2017

Copenhagen, 26 April 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



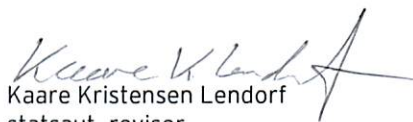
Henrik Reedtz
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the Management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on our procedures, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.



Kaare Kristensen Lendorf
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

Mikkelborg Park, Hørsholm ApS

Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City

c/o DEAS
Dirch Passers Allé 76, Frederiksberg

CVR-nr./CVR no.

30 73 74 74

Hjemstedskommune/Registered office

Frederiksberg

Regnskabsår/Financial year

1. januar - 31. december/1 January - 31 December

Bestyrelse/Board of Directors

Johan Anders Lundkvist
Per Johan Bergman
Stefan Leif Albinsson

Direktion/Executive Board

Stefan Leif Albinsson

Revision/Auditors

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuhs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Management commentary

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage ejendomsinvesteringer samt anden hermed forbundet virksomhed.

Business review

The purpose of the Company is to carry out activities in the form of property investments and other related activities.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 13.410.624 kr. mod 3.283.016 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 42.569.398 kr.

Financial review

The income statement for 2016 shows a profit of DKK 13,410,624 against DKK 3,283,016 last year, and the balance sheet at 31 December 2016 shows equity of DKK 42,569,398.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2016	2015
	Bruttofortjeneste	20.622.274	6.625.605
	Gross margin		
2	Finansielle indtægter	123.838	35.512
	Financial income		
3	Finansielle omkostninger	-3.590.512	-4.655.682
	Financial expenses		
	Resultat før skat	17.155.600	2.005.435
	Profit before tax		
4	Skat af årets resultat	-3.744.976	1.277.581
	Tax for the year		
	Årets resultat	13.410.624	3.283.016
	Profit for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit		
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	12.000.000	0
	Extraordinary dividend distributed in the year		
	Overført resultat	1.410.624	3.283.016
	Retained earnings		
		13.410.624	3.283.016

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2016	2015
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
6	Investeringsjendom	211.900.000	195.657.265
	Investment property		
		<u>211.900.000</u>	<u>195.657.265</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>211.900.000</u>	<u>195.657.265</u>
	Total fixed assets		
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	95.022	28.578
	Trade receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	494.776
	Receivables from group entities		
	Udskudte skatteaktiver	0	1.957.685
	Deferred tax assets		
		<u>95.022</u>	<u>2.481.039</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.231.845</u>	<u>3.261.231</u>
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.326.867</u>	<u>5.742.270</u>
	Total non-fixed assets		
	AKTIVER I ALT	<u>220.226.867</u>	<u>201.399.535</u>
	TOTAL ASSETS		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2016	2015
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
7	Selskabskapital	126.000	126.000
	Share capital		
	Overført resultat	42.443.398	40.950.788
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	42.569.398	41.076.788
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udskudt skat	1.810.411	0
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	1.810.411	0
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	157.981.089	119.732.737
	Mortgage debt		
	Ansvarlig lånekapital	12.000.000	0
	Subordinate loan capital		
	Deposita	2.632.410	2.647.959
	Deposits		
		172.613.499	122.380.696
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	17.775	3.393.518
	Current portion of long-term liabilities		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	105.208
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	234.683	33.066.248
	Payables to group entities		
	Anden gæld	1.650.677	59.592
	Other payables		
	Periodeafgrænsningsposter	1.330.424	1.317.485
	Deferred income		
		3.233.559	37.942.051
	Gældsforpligtelser i alt	175.847.058	160.322.747
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	220.226.867	201.399.535
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 10 Sikkerhedsstillelser
Collateral
- 11 Nærtstående parter
Related parties

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2015 Equity at 1 January 2015	126.000	37.685.867	37.811.867
Ændring i regnskabspraksis Changes in accounting policies	0	-18.095	-18.095
Overført, jf. resultatdisponering Transfer, see "Appropriation of profit"	0	3.283.016	3.283.016
Egenkapital 1. januar 2016 Equity at 1 January 2016	126.000	40.950.788	41.076.788
Ændring i regnskabspraksis Changes in accounting policies	0	81.986	81.986
Overført, jf. resultatdisponering Transfer, see "Appropriation of profit"	0	1.410.624	1.410.624
Egenkapital 31. december 2016 Equity at 31 December 2016	126.000	42.443.398	42.569.398

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Mikkelborg Park, Hørsholm ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

The annual report of Mikkelborg Park, Hørsholm ApS for 2016 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act to report reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er vedtaget en række ændringer til årsregnskabsloven. Ændringerne til årsregnskabsloven træder i kraft for regnskabsår, der starter 1. januar 2016.

Changes in accounting policies

A number of amendments to the Danish Financial Statements Act have been adopted. The changes enter into force and effect for financial years commencing on or after 1 January 2016.

Selskabets anvendte regnskabspraksis er, som en konsekvens af de foretagne lovændringer, ændret vedrørende måling af finansielle forpligtelser tilknyttet selskabets investerings ejendom.

In consequence of the amendments, the Company's accounting policies have been changed as regards measurement of financial liabilities relating to the Company's investment property.

Finansielle forpligtelser tilknyttet selskabets investeringsejendom måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi.

Financial liabilities relating to the Company's investment property is now measured at amortised cost. Previously, they were measured at fair value.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer af anvendt praksis har haft følgende effekt:

The accumulated effect of the above policy changes is:

Resultatet for 2015 reduceres med 63.891 kr. fra 3.346.907 kr. til 3.283.016 kr.
Resultatet for 2016 reduceres med 182.467 kr. fra 12.844.014 kr. til 12.661.547 kr.

Profit for the year 2015 decreases by DKK 63.891 from DKK 3.346.907 to DKK 3.283.016.
Profit for the year 2016 is reduced by DKK 182.467 from DKK 12.844.014 to DKK 12.661.547.

Aktiverne i 2015 forøges med 23.124 kr. fra 5.719.146 kr. til 5.742.270 kr.

Assets in 2015 increases by DKK 23.124 from DKK 5.719.146 to DKK 5.742.270.

Forpligtelserne i 2015 forøges med 105.110 kr. fra 160.217.637 kr. til 160.322.747 kr.
Forpligtelserne i 2016 forøges med 554.303 kr. fra 175.949.580 kr. til 176.503.883 kr.

Liabilities for 2015 increases by DKK 105.110 from DKK 160.217.637 to DKK 160.322.747.
Liabilities for 2016 increases by DKK 554.303 from DKK 175.949.580 to DKK 176.503.883.

Egenkapitalen i 2015 reduceres med 81.986 kr. fra 41.158.774 kr. til 41.076.788 kr.
Egenkapitalen i 2016 forøges med 554.303 kr. fra 41.266.018 kr. til 41.820.321 kr.

Equity 2015 is reduced by DKK 81.986 from DKK 41.158.774 to DKK 41.076.788. Equity 2016 increases by DKK 554.303 from DKK 41.266.018 to DKK 41.820.321.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Investeringsejendomme

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendom til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendom. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendom indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investerings-ejendom.

Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under 'Fair value adjustment of investment property and mortgage debt'. The fair value is determined based on the expected future cash flows from the investment property. Debt relating to investment property is also measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under 'Fair value adjustment of investment property and mortgage debt'.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Leasingperioden udgøres af uopsigelig periode med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Serviceindtægter og udgifter, som kan genindvindes fra lejer: Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes. Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser koncernen for at agere som principal og netto, når ledelsen anser koncernen som agent.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter, opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, dagsværdiregulering af investeringsejendom, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Income statement

Revenue

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised as earned.

Costs relating to incentives for lessees to enter into lease agreements are spread evenly over the lease term, even if the payments are not made on such a basis.

The lease term is the non-cancellable period of the lease together with any further term for which the lessee has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, Management is reasonably certain that the lessee will exercise that option.

Amounts received from lessees to terminate leases or to compensate for dilapidations are recognised in the income statement as received.

Service charges and expenses recoverable from tenants: Income arising from expenses recharged to lessees is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered. Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue when Management considers that the Group acts as principal and net when Management considers that the Group acts as agent.

Revenue is measured at the fair value of the agreed consideration excluding VAT and taxes charged on behalf of third parties. All discounts and rebates granted are recognised in revenue.

Gross margin

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, the items 'Revenue', 'fair value adjustments of investment properties', 'Other external expenses' and 'Other operating income' are consolidated into one item designated 'Gross profit'.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrations-selskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the entity's core activities, including expenses relating to sale, administration etc.

Financial income and expenses

Financial expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The Company and Danish group entities are taxed on a joint basis. The Danish income tax charge is allocated between profit-making and loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full allocation method).

Jointly taxed companies entitled to a tax refund are, as a minimum, reimbursed by the administration company according to the current rates applicable to interest allowances, and jointly taxed companies having paid too little tax pay, as a maximum, a surcharge according to the current rates applicable to interest surcharges to the administration company.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforring- et. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforring- et, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og bank- indeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

Balance sheet

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Cash

Cash comprise cash balances and bank balances.

Equity

Proposed dividends

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

Income taxes

Current tax payable and receivable is recognised in the balance sheet as the estimated tax charge in respect of the taxable income for the year, adjusted for tax on prior years' taxable income and tax paid on account.

Provisions for deferred tax are calculated, based on the liability method, of all temporary differences between carrying amounts and tax values, with the exception of temporary differences occurring at the time of acquisition of assets and liabilities neither affecting the results of operations nor the taxable income, as well as temporary differences on non-amortisable goodwill.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatte-regler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved ud-ligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Deferred tax is measured according to the taxation rules and taxation rates in the respective countries applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the value at which they are expected to be utilised, either through elimination against tax on future earnings or through a set-off against deferred tax liabilities within the same jurisdiction.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lå-neoptagelsen til det modtagne provenu efter fræ-drag af afholdte transaktionsomkostninger. I ef-terfølgende perioder måles de finansielle for-pligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatop-gørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisa-tionsværdien.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transactions costs paid. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amor-tised cost, corresponding to the capitalised value using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan.

Other liabilities are measured at net realisable value.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegi-vet at træde tilbage til fordel for alle virksomhe-dens andre kreditorer, præsenteres som ansvar-lig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Subordinate loan capital

Liabilities, where the creditors have stated they are willing to subordinate their claim to rank after all the entity's other creditors, are presented as subordinate loan capital. Subordinate loan capital is recognised using the same method as applies to liabilities.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regn-skabsår.

Deferred income

Deferred income recognised as a liability comprises payments received concerning income in subsequent financial reporting years.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK	2016	2015
2 Finansielle indtægter		
Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	35.432
Interest receivable, group entities		
Andre finansielle indtægter	123.838	80
Other financial income		
	123.838	35.512
3 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.327.843	2.349.306
Interest expenses, group entities		
Renteomkostninger i øvrigt	2.212.180	2.221.103
Other interest expenses		
Andre finansielle omkostninger	50.489	85.273
Other financial expenses		
	3.590.512	4.655.682
4 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-18.020
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	3.744.976	-1.259.561
Deferred tax adjustments in the year		
	3.744.976	-1.277.581
5 Materielle anlægsaktiver		
Property, plant and equipment		
		Investeringsejendom
		Investment property
DKK		
Kostpris 1. januar 2016		199.928.552
Cost at 1 January 2016		
Tilgang i årets løb		268.929
Additions in the year		
Kostpris 31. december 2016		200.197.481
Cost at 31 December 2016		
Værdireguleringer 1. januar 2016		-4.271.287
Value adjustments at 1 January 2016		
Årets værdiregulering		15.973.806
Revaluations in the year		
Værdireguleringer 31. december 2016		11.702.519
Value adjustments at 31 December 2016		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		211.900.000
Carrying amount at 31 December 2016		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

6 Investeringsejendomme

Investment property

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendom er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på budgetter for de kommende 7 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

Diskonteringsfaktor; 8 %
 Inflationsrate; 2 %
 Langsigtet tomgang; 0 %
 Deposita; 5,8 mio. kr.
 Terminalværdien udgør 52,3 mio. kr.

Fair value estimation

The fair value of investment property has been estimated by discounting the expected, future cash flows, using a relevant discount factor. Expected future cash flows are based on budgets for the coming 7-year period and an estimated terminal value for the remaining life of the property concerned. The discount factor comprises the risk-free interest rate and a risk premium for the property concerned.

Independent valuers are consulted for purposes of estimating the fair values.

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are:

Discount rate; 8%
 Inflation; 2%
 Long term vacancies; 0%
 Deposits; DKK 5.8 million
 Value of the terminal period DKK 52.3 million

DKK	2016	2015
7 Selskabskapital		
Share capital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Analysis of the share capital:		
Anparter, 126 stk. a nom. 1.000,00 kr.	126.000	126.000
126 shares of DKK 1,000,00 nominal value each		
	126.000	126.000

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 126.000 kr. de seneste 3 år.

The Company's share capital has remained DKK 126,000 over the past 3 years.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

8 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term liabilities

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 115.702.202 kr. senere end 5 år fra balance-dagen.

Of the long-term liabilities, DKK 155.702.202 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Contractual obligations and contingencies, etc.

Andre eventualforpligtelser

Other contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med DVP Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2016 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

The Company is jointly taxed with DVP Holding ApS, which acts as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes for the income year 2016 onwards as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends falling due for payments.

10 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Til sikkerhed for gæld over for kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grund og bygning med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på 211,9 mio. kr.

As securities for the Company's debt to the credit institutions, assets worth a total of DKK 211.9 million have been pledged as collateral or otherwise charged.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

11 Nærtstående parter

Related parties

Mikkelborg Park, Hørsholm ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Mikkelborg Park, Hørsholm ApS' related parties comprise the following:

Bestemmende indflydelse

Parties exercising control

<u>Nærtstående part</u> <u>Related party</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u> <u>Domicile</u>	<u>Grundlag for</u> <u>bestemmende indflydelse</u> <u>Basis for control</u>
Mikkelborg Park Holding ApS Mikkelborg Park Holding ApS	Frederiksberg, Danmark Frederiksberg, Denmark	Kapitalbesiddelse Participating interest

Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

<u>Modervirksomhed</u> <u>Parent</u>	<u>Hjemsted</u> <u>Domicile</u>	<u>Rekvirering af modervirksom-</u> <u>hedens koncernregnskab</u> <u>Requisitioning of the parent</u> <u>company's consolidated financial</u> <u>statements</u>
NIAM VI Denmark Holding AB	Sverige	www.niam.se