

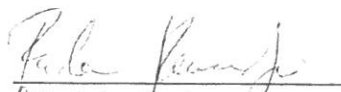
**K/S Mercure Altstadt  
c/o Investia Group A/S  
Falkoner Alle 1, 5.  
2000 Frederiksberg**

**Årsrapport**

**1. januar 2015 til 31. december 2015**

**CVR-nr. 32141935**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/1 2016

  
Peter Jensen  
Dirigent

TimeVision Frederiksberg  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Falkoner Allé 1, 3.  
DK-2000 Frederiksberg

Telefon: +45 3888 0824  
Telefax: +45 3888 0855  
Mail: tv.frederiksberg@time.dk

CVR-nr.: 31 94 35 82  
Bank: 5470 1728893  
Web: www.timevision.dk

Frederiksberg - Brøndby - Slagelse  
Member of IEC - www.iecnet.net

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>5</b>
<b>Revisors erklæringer</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>8</b>
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>12</b>
<b>Balance, aktiver</b>	<b>13</b>
<b>Balance, passiver</b>	<b>14</b>
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>15</b>
<b>Noter</b>	<b>16</b>
<b>Andre noteoplysninger</b>	<b>17</b>

**Selskab** K/S Mercure Altstadt  
Falkoner Alle 1, 6.  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 32141935

**Bestyrelse** Claus Stoltenborg  
Formand

Claus Ewers  
Carsten Nørland  
Søren Brinkmann

**Revisor** TimeVision Frederiksberg

## Hovedaktivitet

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er ejerskab og drift af udlejningsvirksomhed med ejendomme beliggende i Tyskland.

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2015 til 31. december 2015 for K/S Mercure Altstadt.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

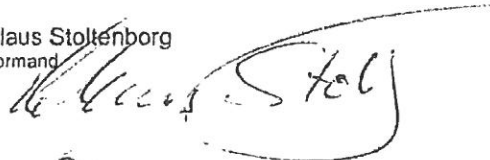
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27. maj 2016

**Bestyrelsen:**

Claus Stoltenborg  
Formand



Claus Fwers

Carsten Nørland



Søren Brinkmann



## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til kapitalejerne i K/S Mercure Altstadt

#### Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Mercure Altstadt for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølgende dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 27. maj 2016

**TimeVision Frederiksberg**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Lars Steinbach  
Registreret Revisor

## Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er aflagt i EUR.

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

## Indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den foregående regnskabsperiode.

## Generelle indregningsmetoder

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning, som består af huslejeindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Vareforbrug omfatter regnskabsårets ejendomsomkostninger, herunder ejendomsskatter og vedligeholdelsesomkostninger målt til kostpris.

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme foretages over resultatopgørelsen.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar til direktion.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver. Gevinster ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver indgår under andre driftsindtægter, der indgår i bruttofortjenesten, mens tab indgår under andre driftsudgifter.

## Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter afskrivning af merværdier ved anskaffelsen.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta og amortisering af realkreditlån.

## Skat

Skat af årets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Der indgår forventede brugstider som følger:  
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Brugstid  
5 år

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommernes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår følgende indtægter og udgifter:

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 6,05%.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen. Værdistigninger bindes på egenkapitalen under "Reserver for opskrivninger".

Lejeres refusion af omkostninger til el, vand, varme og rengøring indgår i lejeindtægten. Omkostningerne refunderes på baggrund af aftalte fordelingsnøgler ved en fordeling mellem lejerne.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

### Kapitalandel i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Der korrigeres for eventuelle koncerninterne avancer eller tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden god-



kendelsen af årsregnskabet, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Goodwill afskrives over 5 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den aktivitet som goodwill er knyttet til.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender samt eventuelt ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til amortiseret kostpris. For kortfristede tilgodehavender svarer dette normalt til den pålydende værdi.

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

### **Periodeafgrænsningsposter under aktiver**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Kortfristet gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nettorealisationsværdi.

### **Omregning af fremmed valuta samt behandling af valutakursfortjenester og -tab**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Resultatopgørelse

	2015 EUR	2014 EUR
<b>Perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015</b>		
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>653.783</b>	<b>663.015</b>
Løn, gager og personaleomkostninger	0	-1.067
Afskrivninger, anlægsaktiver	-92.012	-476.257
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>561.771</b>	<b>185.691</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-55.807	24.718
Andre finansielle indtægter	1.393	9
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-815	-802
Andre finansielle omkostninger	-178.303	-249.026
<b>Årets resultat</b>	<b>328.239</b>	<b>-39.410</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-24.718	24.718
Overført resultat	352.957	-64.128
<b>Forslag til resultatdisponering i alt</b>	<b>328.239</b>	<b>-39.410</b>

## Balance

---

	2015 EUR	2014 EUR
<b>Aktiver pr. 31. december 2015</b>		
Grunde og bygninger	11.200.000	11.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.200.000</b>	<b>11.200.000</b>
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	595.811	651.618
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>595.811</b>	<b>651.618</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.795.811</b>	<b>11.851.618</b>
Andre tilgodehavender	42.835	2.602
Periodeafgrænsningsposter	0	10.168
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>42.835</b>	<b>12.770</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>32.921</b>	<b>182.414</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>75.756</b>	<b>195.184</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.871.567</b>	<b>12.046.802</b>

## Balance

**TIMEVISION**

REVISION OG SKAT

	2015 EUR	2014 EUR
<b>Passiver pr. 31. december 2015</b>		
2 Virksomhedskapital	3.341.800	3.341.800
Overkurs ved emission	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	24.718
Overført resultat	1.829.640	1.476.683
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.171.440</b>	<b>4.843.201</b>
Kreditinstitutter	6.044.556	6.155.227
Anden gæld	67.002	262.910
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.111.558</b>	<b>6.418.137</b>
Kreditinstitutter	444.731	556.687
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.820	18.565
Gæld til tilknyttede virksomheder	20.036	20.558
Anden gæld	98.982	189.654
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>588.569</b>	<b>785.464</b>
<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.700.127</b>	<b>7.203.601</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.871.567</b>	<b>12.046.802</b>

	2015 EUR	2014 EUR
<b>Egenkapitalændringer</b>		
Egenkapital primo	4.843.201	4.882.611
Årets resultatandel i tilknyttede virksomheder	-24.718	24.718
Overført resultat	352.957	-64.128
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.171.440</b>	<b>4.843.201</b>
<b>Specifikation af egenkapitalen</b>		
Virksomhedskapital, primo	3.341.800	3.341.800
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>3.341.800</b>	<b>3.341.800</b>
Overkurs ved emission, primo	0	10.073
Overført til frie reserver	0	-10.073
<b>Overkurs ved emission i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Datterselskabsreserve, primo	24.718	0
Årets resultatandel i tilknyttede virksomheder	-24.718	24.718
<b>Reserve for opskrivning efter indre værdis metode i alt</b>	<b>0</b>	<b>24.718</b>
Overført resultat, primo	1.476.683	1.530.738
Overført via resultatdisponering	352.957	-64.128
Overført fra overkursfond	0	10.073
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>1.829.640</b>	<b>1.476.683</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.171.440</b>	<b>4.843.201</b>

2015  
EUR

2014  
EUR

**1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Tilgang	626.900	626.900
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>626.900</b>	<b>626.900</b>
Årets resultatandele	-3.127	77.398
Afskrivning goodwill, primo	-52.680	0
Årets afskrivning goodwill	-52.680	-52.680
Øvrige egenkapitalbevægelser	77.398	0
<b>Samlet værdiregulering</b>	<b>-31.089</b>	<b>24.718</b>
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>595.811</b>	<b>651.618</b>

Kapitalandelen består af kapitalandele i:

Navn; hjemsted; nom. kapital; Ejerandel

Solarpark Ahrenshagen-Daskow GmbH & Co. KG Betrieb von Photovoltaikanlagen; Daskow, Tyskland; TEUR 351;100%

Solarpark Ahrenshagen-Daskow Verwaltungs GmbH & Co. Komplementärin ;München, Tyskland; TEUR 25;100%

**2 Virksomhedskapital**

Virksomhedskapital, primo	3.341.800	3.341.800
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>3.341.800</b>	<b>3.341.800</b>

### Eventualforpligtelser

Ingen

### Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. TEUR 7.800. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TEUR 11.200.