

K/S MKA Hotel Invest

Hammershusgade 9

2100 København Ø

CVR-nr. 35 86 29 43

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24/05 2016

Kurt Kim Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 9 |
| Balance 31. december | 10 |
| Noter til årsrapporten | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S MKA Hotel Invest.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 13. maj 2016

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen

Kurt Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K/S MKA Hotel Invest

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S MKA Hotel Invest for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter 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 fejl-information, 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 ifølge 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 13. maj 2016

Beierholm
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------------------|--|
| Selskabet | K/S MKA Hotel Invest Hammershusgade 9 2100 København Ø CVR-nr.: 35 86 29 43 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: København |
| Bestyrelse | Michael Kaa Andersen Kurt Petersen |
| Revision | Beierholm Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Gribskovvej 2 2100 København Ø |
| Komplementar | ApS Kompl. MKA Hotel Invest |
| Associerede virksomheder | K/S Hotel Temperence ApS Kompl. Hotel Temperence |

Ledelsesberetning

Årsrapporten for K/S MKA Hotel Invest for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i ejendomme direkte eller indirekte

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 4.814.303, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 5.545.456.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

I de indregnede kapitalandele indregnes investeringsejendomme til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 5,52 % er dagsværdien for ejendomme 139,4 mio. kr. Ændringen i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med henholdsvis ca. 6,0 mio. kr. og ca 6,6 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S MKA Hotel Invest for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er ingen sammenligningstal idet det er selskabets første regnskabsperiode.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og med fradrag af afskrivning på goodwill under posten, ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets 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 associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel 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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|------------------------|
| Bruttoresultat | | -20.000 | -8.555 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 1 | 5.474.400 | -239.085 |
| Finansielle indtægter | | 117 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-640.214</u> | <u>-521.207</u> |
| Årets resultat | | <u>4.814.303</u> | <u>-768.847</u> |
| | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 1.810 | 0 |
| Overført resultat | | <u>4.812.493</u> | <u>-768.847</u> |
| | | <u>4.814.303</u> | <u>-768.847</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> kr. |
|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 3 | <u>22.014.855</u> | <u>17.515.095</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>22.014.855</u> | <u>17.515.095</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>22.014.855</u> | <u>17.515.095</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>479.497</u> | <u>0</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>479.497</u> | <u>0</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>22.494.352</u></u> | <u><u>17.515.095</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 1.500.000 | 1.500.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 1.810 | 0 |
| Overført resultat | | <u>4.043.646</u> | <u>-768.847</u> |
| Egenkapital | 4 | <u>5.545.456</u> | <u>731.153</u> |
| Langfristet gæld | | <u>16.500.000</u> | <u>16.500.000</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>16.500.000</u> | <u>16.500.000</u> |
| Anden gæld | 6 | <u>448.896</u> | <u>283.942</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>448.896</u> | <u>283.942</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>16.948.896</u> | <u>16.783.942</u> |
| Passiver i alt | | <u>22.494.352</u> | <u>17.515.095</u> |
| Eventualposter m.v. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 9 | | |

Noter til årsrapporten

| | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> kr. |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Andel af overskud i associerede virksomheder | 5.474.400 | 817 |
| Andel af underskud i associerede virksomheder | <u>0</u> | <u>-239.902</u> |
| | <u>5.474.400</u> | <u>-239.085</u> |
| | | |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 630.134 | 521.207 |
| Kursreguleringer omkostninger | <u>10.080</u> | <u>0</u> |
| | <u>640.214</u> | <u>521.207</u> |
| | | |
| 3 Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar 2015 | <u>18.000.000</u> | <u>18.000.000</u> |
| Kostpris 31. december 2015 | <u>18.000.000</u> | <u>18.000.000</u> |
| | | |
| Værdireguleringer 1. januar 2015 | -484.905 | 0 |
| Årets resultat | 5.474.400 | -3.127 |
| Udlodning | -974.640 | -245.820 |
| Regulering ved tilgang / Indre værdi | <u>0</u> | <u>-235.958</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2015 | <u>4.014.855</u> | <u>-484.905</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | <u>22.014.855</u> | <u>17.515.095</u> |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

| <u>Navn</u> | <u>Hjemsted</u> | <u>Stemme- og ejerandel</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Årets resultat</u> |
|-----------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------|-----------------------|
| K/S Hotel Temperence | Danmark | 30% | 73.251.144 | 18.244.691 |
| ApS Kompl. Hotel Temperence | Danmark | 30% | 131.707 | 3.309 |

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Reserve for op- skrivninger | Overført resultat | I alt |
|--|----------------------|--------------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015 | 1.500.000 | 0 | -768.847 | 731.153 |
| Årets reserve for opskrivninger | 0 | 1.810 | 0 | 1.810 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 4.812.493 | 4.812.493 |
| Egenkapital 31. december 2015 | 1.500.000 | 1.810 | 4.043.646 | 5.545.456 |

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2015 | Gæld 31. december 2015 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Langfristet gæld | 16.500.000 | 16.500.000 | 0 | 0 |
| | 16.500.000 | 16.500.000 | 0 | 0 |

6 Anden gæld

| | 2015 kr. | 2014 kr. |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Periodiserede renter | 322.496 | 275.301 |
| Skyldige omkostninger | 12.500 | 0 |
| MR MKA Pantebreve ApS | 8.727 | 8.641 |
| MR MKA Pensionsopsparing A/S | 105.173 | 0 |
| | 448.896 | 283.942 |

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har en eventualforpligtelse på den ikke indbetalte stamkapital i associerede selskaber på DKK 7.368.000

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets kapitalandele i associerede selskaber er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende indehavere er noteret i selskabets som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af :

Michael Kaa Andersen