

K/S MKA Hotel Invest

Hammershusgade 9

2100 København Ø

CVR-nr. 35 86 29 43

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29/05 2017

Kurt Kim Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S MKA Hotel Invest.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 29. maj 2017

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen

Kurt Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K/S MKA Hotel Invest

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S MKA Hotel Invest for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 tilsidesættelse af intern kontrol.
- 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 konklusioner 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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.

Søborg, den 29. maj 2017

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 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemsted: København
Bestyrelse	Michael Kaa Andersen Kurt Petersen
Associerede virksomheder	K/S Hotel Temperence ApS Kompl. Hotel Temperence
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg
Komplementar	ApS Kompl. MKA Hotel Invest

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i ejendomme direkte eller indirekte

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 600.445, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 6.145.903.

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 5,58 % er dagsværdien for ejendomme 133,5 mio. kr. Ændringen i afkastkravet i opadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med ca 6,3 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C.

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juli 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for KS Hotel Temperence:

Gæld i K/S Hotel Temperence optages i investeringsejendomme måles til ikke til dagsværdi med til amortiseret kostpris, hvor kostprisen, som jf. overgangsbestemmelser er fastsat til dagsværdien pr. 31. december 2015.

Dagsværdireguleringen i K/S MKA Hotel Invest af renteswaps indregnes over egenkapital i modsætning til tidligere år, hvor reguleringen blev indregnet over resultatopgørelsen.

Ved opgørelse af nettoopskrivningen efter indre værdis metode, er der ikke tidligere medtaget opskrivning af kapitalandelen i K/S Hotel Temperence. Der er i år foretaget regulering heraf, således at nettoopskrivning efter indre værdis metode tillige vedrører kapitalandele i Hotel Temperence. Der er sket tilretning af sammenligningstal. effekten på egenkapitalen er t. DKK 0. Den anvendte regnskabspraksis er bortset fra ovenstående uændret i forhold til sidste år

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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, amortisering af realkreditlån.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for K/S MKA Hotel Invest, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttotab		-12.500	-20.000
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1	922.909	5.474.400
Finansielle indtægter		0	117
Finansielle omkostninger	2	<u>-309.964</u>	<u>-640.214</u>
Resultat før skat		600.445	4.814.303
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>600.445</u>	<u>4.814.303</u>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	1.810
Overført resultat		<u>600.445</u>	<u>4.812.493</u>
		<u>600.445</u>	<u>4.814.303</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	<u>15.747.786</u>	<u>22.014.855</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>15.747.786</u>	<u>22.014.855</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.747.786</u>	<u>22.014.855</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>479.497</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>479.497</u>
Aktiver i alt		<u>15.747.786</u>	<u>22.494.352</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.500.000	1.500.000
Reserve for opskrivninger		0	1.810
Overført resultat		<u>4.645.903</u>	<u>4.043.646</u>
Egenkapital	4	<u>6.145.903</u>	<u>5.545.456</u>
Langfristet gæld		<u>0</u>	<u>16.500.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>0</u>	<u>16.500.000</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		9.474.340	0
Anden gæld	6	<u>127.543</u>	<u>448.896</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.601.883</u>	<u>448.896</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.601.883</u>	<u>16.948.896</u>
Passiver i alt		<u>15.747.786</u>	<u>22.494.352</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	<u>922.909</u>	<u>5.474.400</u>
	<u>922.909</u>	<u>5.474.400</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	302.941	630.134
Kursreguleringer omkostninger	<u>7.023</u>	<u>10.080</u>
	<u>309.964</u>	<u>640.214</u>
3 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	<u>18.000.000</u>	<u>18.000.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>18.000.000</u>	<u>18.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	4.014.855	-484.905
Årets resultat	922.908	5.474.400
Udlodning	<u>-7.189.977</u>	<u>-974.640</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>-2.252.214</u>	<u>4.014.855</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>15.747.786</u>	<u>22.014.855</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S Hotel Temperence	Danmark	30%	52.358.151	2.695.523
ApS Kompl. Hotel Temperence	Danmark	30%	134.469	2.762

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	1.500.000	4.014.855	30.603	5.545.458
Årets resultat	0	0	600.445	600.445
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-4.014.855	4.014.855	0
Egenkapital 31. december 2016	1.500.000	0	4.645.903	6.145.903

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Langfristet gæld	16.500.000	0	0	0
	16.500.000	0	0	0

6 Anden gæld

	2016 kr.	2015 kr.
Periodiseret renter	0	322.496
Skyldige omkostninger	12.500	12.500
MR MKA Pantebreve ApS	8.815	8.727
MR MKA Pensionsopsparring A/S	106.228	105.173
Andre skyldige omkostninger	0	0
	127.543	448.896

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