

# K/S MKA Hotel Invest

Hammershusgade 9, 2100 København Ø  
CVR-nr. 35 86 29 43

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.04.26

Rene Berthelsen  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**Søborg**  
Knud Højgaards Vej 9  
2860 Søborg

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

**Virksomheden**

---

K/S MKA Hotel Invest  
c/o Proark Asset Management I/S  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø  
Danmark  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 35 86 29 43  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Kurt Kim Petersen  
Michael Kaa Andersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Associerede virksomheder**

---

K/S CITY-HOTELLER, TYSKLAND, København  
CITY-HOTELLER, TYSKLAND ApS, København

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for K/S MKA Hotel Invest.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 21. april 2026

**Bestyrelsen**

Kurt Kim Petersen

Michael Kaa Andersen

## Til ejeren i K/S MKA Hotel Invest

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S MKA Hotel Invest for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens 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 virksomheden, 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

Søborg, den 21. april 2026

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29417

Note	2025 DKK	2024 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-23.002</b>	<b>-22.000</b>
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	9.322.535	1.434.897
Andre finansielle indtægter	0	43
Andre finansielle omkostninger	-139.953	-693
<b>Årets resultat</b>	<b>9.159.580</b>	<b>1.412.247</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udlodninger i regnskabsåret	20.024.261	0
Overført resultat	-10.864.681	1.412.247
<b>I alt</b>	<b>9.159.580</b>	<b>1.412.247</b>

**AKTIVER**

	31.12.25	31.12.24
Note	DKK	DKK
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	5.015.246	18.000.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.015.246</b>	<b>18.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.015.246</b>	<b>18.000.000</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.015.246</b>	<b>18.000.000</b>

**PASSIVER**

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Virksomhedskapital	1.500.000	1.500.000
Overført resultat	-162.956	10.701.725
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.337.044</b>	<b>12.201.725</b>
4 Gæld til tilknyttede virksomheder	22.890	0
4 Anden gæld	3.639.245	5.782.525
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.662.135</b>	<b>5.782.525</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.065	15.750
Anden gæld	2	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.067</b>	<b>15.750</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.678.202</b>	<b>5.798.275</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.015.246</b>	<b>18.000.000</b>
5 Eventualforpligtelser		
6 Antal medarbejdere		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	1.500.000	7.847.868	9.112.568	18.460.436
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-7.847.868	0	-7.847.868
Korrigeret saldo pr. 01.01.24	1.500.000	0	9.112.568	10.612.568
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	176.910	176.910
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.412.247	1.412.247
Saldo pr. 31.12.24	1.500.000	0	10.701.725	12.201.725
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25				
Saldo pr. 01.01.25	1.500.000	0	10.701.725	12.201.725
Årets udlodninger	0	0	-20.024.261	-20.024.261
Forslag til resultatdisponering	0	0	9.159.580	9.159.580
Saldo pr. 31.12.25	1.500.000	0	-162.956	1.337.044

**1. Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at investere i ejendomme direkte eller indirekte.

	2025	2024
	DKK	DKK

**2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Udbytte, associerede virksomheder	0	1.434.897
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	9.322.535	0
I alt	9.322.535	1.434.897

### 3. Kapitalandele i associerede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.25	18.000.002
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	-18.000.000
Tilgang i året	5.015.244
Kostpris pr. 31.12.25	5.015.246
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	5.015.246

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Associerede virksomheder:				
K/S CITY-HOTELLER, TYSKLAND, København	43%	177.871.643	24.135.918	5.015.246
CITY-HOTELLER, TYSKLAND ApS, København	43%	40.000	-1.991	0

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til kostpris.

En væsentlig del af associerede selskabers værdi relaterer sig til værdien af investeringsejendomme.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til tilknyttede virksomheder	22.890	0
Anden gæld	3.639.245	5.782.525
I alt	3.662.135	5.782.525

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Virksomheden har tegnet kapitalandele i et kommanditselskab. Virksomheden har en eventualforpligtelse på den ikke indbetalte stamkapital i associerede virksomheder på t.DKK 795 forudsat at investorer ikke hæfter for udtråede investorer. Den samlede resthæftelsen for udtrædte investorer (K/S CITY-HOTELLER, TYSKLAND er ny anpartshaver), udgør t.DKK 27.622.

#### 6. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

#### *Måling af kapitalandele i associerede virksomheder til kostpris/indre værdi*

Kapitalandele i associerede virksomheder er hidtil målt til indre værdi. Kapitalandelene måles fremover til kostpris, da det er ledelsens vurdering, at det derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet for 2025 med t.DKK 7.532. Pr. 31.12.25 reduceres egenkapitalen med t.DKK 1.790, og balancesummen forøges/reduceres med t.DKK 1.790.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele, der måles til kostpris, indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

#### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede kapitalandele identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis virksomhedens realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.