

# Mecura Polen 1 A/S

Knud Højgaards Vej 9, 2860 Søborg  
CVR-nr. 31 77 06 53

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.05.19

Kim Jönsson  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Mecura Polen 1 A/S  
c/o Beierholm  
Knud Højgaards Vej 9  
2860 Søborg  
Danmark  
Hjemsted: Søborg  
CVR-nr.: 31 77 06 53  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Henrik Hamre

---

**Bestyrelse**

---

Henrik Hamre  
Kim Jönsson  
Henrik Iwersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Mecura Polen 1 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 30. maj 2019

**Direktionen**

Henrik Hamre

**Bestyrelsen**

Henrik Hamre

Kim Jönsson

Henrik Iwersen

## Til kapitalejeren i Mecura Polen 1 A/S

### Manglende konklusion

Vi er blevet valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Mecura Polen 1 A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

### Grundlag for manglende konklusion

Vi har ikke ved vores revision modtaget tilstrækkelige regnskabsoplysninger for det associerede selskab, hvorfor vi ikke kan udtale os om værdien af det associerede selskab eller tilgodehavendet hos dette selskab. Der er efter vores opfattelse en betydelig usikkerhed omkring afvikling af byggeprojektet i det associerede selskab og dermed værdien af det associerede selskab og tilgodehavende hos dette. Vi har ikke modtaget tilstrækkeligt revisionsbevis på værdiansættelsen, og vi tager derfor forbehold for værdien af det associerede selskab og tilgodehavende hos det associerede selskab. Vi henviser til ledelsens omtale i note 1.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Der er efter vores opfattelse usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da den fortsatte drift forudsætter tilførsel af kapital eller optagelse af lån til finansiering af selskabets drift, samt driften og de nødvendige investeringer i den associerede virksomhed. Endvidere kræver tilbagebetalingen af lån fra det associerede selskab og opretholdelse af fordelingen af ejerskabet, tilførsel af yderligere likviditet til det associerede selskab til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i projektets gennemførelse.

Ledelsen vurderer og omtaler i note 1, at den nødvendige kapital til sikring af driften for det kommende regnskabsår vil blive tilvejebragt via indskud fra aktionærer og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

Søborg, den 30. maj 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Stener

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32182

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år af køb og besiddelse af kapitalandele i det polske selskab CityLand Residence Sp.Z o.o. samt dermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens ønske.

### Usikkerhed ved indregning og måling

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK -258.785 mod DKK -280.227 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 875.664.

Selskabet har investeret i det polske selskab CityLand Residence Sp.Z o.o., og har i den forbindelse ydet lån til dette selskab til finansiering af grundkøb og projektkostninger i Polen.

Som følge af svære betingelser på ejendomsmarkedet har selskabet konstateret, at det ikke har været muligt at realisere den oprindelige forretningsplan. Ledelsen undersøger mulighederne for afvikling af projektet og forventer fortsat at der vil blive realiseret værdier i forbindelse hermed. omend det fortsat er forbundet med betydelig usikkerhed.

Egenkapitalen i det polske selskab er påvirket af etablering af selskabet, samt manglende realisering af projektet. Det skal samtidig bemærkes, at det polske selskabet aktiverer udviklingsomkostninger, herunder projektstyringsomkostninger, renter og formidlingshonorarer. Grundet forsinkelsen og usikkerhederne ved projektet har ledelsen vurderet, at værdien af selskabets kapitalandele i det associerede selskab efter kravene til dokumentation af værdien efter årsregnskabslovens kriterier ikke kan opretholdes til kostpris. Kapitalandelene er derfor nedskrevet til DKK 0, og selskabets forholdsmæssige andel af den resterende andel af underbalancen er hensat til tab på lånet. Der er således fortsat en betydelig risiko på det til det associerede selskab ydede lån på mere end 50% af den negative egenkapital i det associerede selskab, samt den generelle usikkerhed på tilbagebetaling af lånet, som afhænger af en tilfredsstillende afvikling af projektet i det associerede selskab.

En tilfredsstillende gennemførelse af projektet, opretholdelse af fordelingen af ejerskabet og tilbagebetalingen af lån fra det associerede selskab vil kræve tilførsel af yderligere likviditet til det associerede selskab finansiering af driften og de nødvendige investeringer i projektets gennemførelse.

Selskabets likviditet er betydeligt presset og selskabet skal have tilført likviditet i regnskabsåret, dels til driften af selskabet og dels til finansiering af de nødvendige investeringer i det associerede selskab. Det er ledelsens opfattelse at dette likviditetsbehov

bliver dækket af ejerne i form af lånekapital eller ved optagelse af lån i aktiver. Regnskabet er som følge heraf aflagt med fortsat drift for øje.

De væsentligste operationelle og finansielle risici er mulighederne for en succesfuld gennemførelse af en ny forretningsplan, herunder mulighederne for fremskaffelse af den nødvendige finansiering, den generelle udvikling på ejendomsmarkedet i Polen og dermed mulighederne for afhændelse af boligerne, projektet eller grunden til en tilfredsstillende pris, samt udsving i valutakursen.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-31.407</b>	<b>-782.842</b>
Finansielle indtægter	0	920.239
Finansielle omkostninger	-227.378	-417.624
<b>Resultat før skat</b>	<b>-258.785</b>	<b>-280.227</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-258.785</b>	<b>-280.227</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-258.785	-280.227
<b>I alt</b>	<b>-258.785</b>	<b>-280.227</b>

	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.999.999	5.133.804
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.999.999</b>	<b>5.133.804</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.999.999</b>	<b>5.133.804</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	110.152	40.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>110.152</b>	<b>40.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>135.055</b>	<b>178</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>245.207</b>	<b>40.178</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.245.206</b>	<b>5.173.982</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	3.194.261	3.194.261
Overført resultat	-2.318.597	-2.059.812
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>875.664</b>	<b>1.134.449</b>
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	398
Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.250	69.250
Anden gæld	4.300.292	3.969.885
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.369.542</b>	<b>4.039.533</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.369.542</b>	<b>4.039.533</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.245.206</b>	<b>5.173.982</b>

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	3.194.261	-1.779.585
Forslag til resultatdisponering	0	-280.227
Saldo pr. 31.12.17	3.194.261	-2.059.812
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	3.194.261	-2.059.812
Forslag til resultatdisponering	0	-258.785
Saldo pr. 31.12.18	3.194.261	-2.318.597

## 1. Oplysninger om fortsat drift

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed om going concern:

Selskabet har investeret i det polske selskab CityLand Residence Sp.Z o.o., og har i den forbindelse ydet lån til dette selskab til finansiering af grundkøb og projektomkostninger i Polen.

Som følge af svære betingelser på ejendomsmarkedet har selskabet konstateret, at det ikke har været muligt at realisere den oprindelige forretningsplan. Ledelsen undersøger mulighederne for afvikling af projektet og forventer fortsat at der vil blive realiseret værdier i forbindelse hermed. omend det fortsat er forbundet med betydelig usikkerhed.

Egenkapitalen i det polske selskab er påvirket af etablering af selskabet, samt manglende realisering af projektet. Det skal samtidig bemærkes, at det polske selskabet aktiverer udviklingsomkostninger, herunder projektstyringsomkostninger, renter og formidlingshonorarer. Grundet forsinkelsen og usikkerhederne ved projektet har ledelsen vurderet, at værdien af selskabets kapitalandele i det associerede selskab efter kravene til dokumentation af værdien efter årsregnskabslovens kriterier ikke kan opretholdes til kostpris. Kapitalandelene er derfor nedskrevet til DKK 0, og selskabets forholdsmæssige andel af den resterende andel af underbalancen er hensat til tab på lånet. Der er således fortsat en betydelig risiko på det til det associerede selskab ydede lån på mere end 50% af den negative egenkapital i det associerede selskab, samt den generelle usikkerhed på tilbagebetaling af lånet, som afhænger af en tilfredsstillende afvikling af projektet i det associerede selskab.

En tilfredsstillende gennemførelse af projektet, opretholdelse af fordelingen af ejerskabet og tilbagebetalingen af lån fra det associerede selskab vil kræve tilførsel af yderligere likviditet til det associerede selskab finansiering af driften og de nødvendige investeringer i projektets gennemførelse.

Selskabets likviditet er betydeligt presset og selskabet skal have tilført likviditet i regnskabsåret, dels til driften af selskabet og dels til finansiering af de nødvendige investeringer i det associerede selskab. Det er ledelsens opfattelse at dette likviditetsbehov bliver dækket af ejerne i form af lånekapital eller ved optagelse af lån i aktiver. Regnskabet er som følge heraf aflagt med fortsat drift for øje.

De væsentligste operationelle og finansielle risici er mulighederne for en succesfuld gennemførelse af en ny forretningsplan, herunder mulighederne for fremskaffelse af den nødvendige finansiering, den generelle udvikling på ejendomsmarkedet i Polen og dermed

mulighederne for afhændelse af boligerne, projektet eller grunden til en tilfredsstillende pris, samt udsving i valutakursen. Som følge af svære betingelser på ejendomsmarkedet har selskabet konstateret, at det ikke har været muligt at realisere den initiale forretningsplan, men ledelsen forventer fortsat alternative planer kan realiseres med et tilfredsstillende resultat.

Usikkerhed om indregning og måling

Selskabet har ikke modtaget regnskabsoplysninger for det det associerede selskab, hvorfor der udover ovennævnte usikkerheder omkring projektets afvikling er usikkerhed omkring den inderegnete værdi af det associerede selskabet og tilgodehavendet hos dette selskab.

## 2. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 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 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.

## 2. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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. 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.

Ved indregning af udenlandske associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Andre finansielle poster

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

## 2. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen 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 selskabets 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.

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.

## 2. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.



**2. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.