

Mecura Polen 1 A/S

Gribskovvej 2, 2100 København Ø
CVR-nr. 31 77 06 53

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.06.16

Niels Bjørn Struve
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 15
Noter	16 - 18

Selskabet

Mecura Polen 1 A/S
c/o Beierholm
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Hjemsted: København
CVR-nr.: 31 77 06 53
Stiftet: 3. oktober 2008
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Henrik Hamre, formand
Troels Maegaard Krøyer
Niels Bjørn Struve

Direktion

Niels Bjørn Struve

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Associeret virksomhed

CityLand Residence Sp. Z o.o.

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juni 2016

Direktionen

Niels Bjørn Struve

Bestyrelsen

Henrik Hamre
Formand

Troels Maegaard Krøyer

Niels Bjørn Struve

Til kapitalejeren i Mecura Polen 1 A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Mecura Polen 1 A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlaget 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.

Forbehold*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.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i 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 udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

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 regnskabår vil blive tilvejebragt via indskud fra aktionærer og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Som det fremgår af den 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 har ikke gennemlæst ledelsesberetningen for at konstatere, om oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi kan derfor ikke afgive en udtalelse om ledelsesberetningen.

København, den 7. juni 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Stener
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

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

Selskabet har som benævnt detaljeret i nedenstående afsnit ydet et betydeligt lån til den associerede virksomhed CityLand Residence Sp.Z o.o., hvor tilgodehavende pr. 31. december 2015 udgør t.DKK 11.354. Værdien af tilgodehavendet beror på, at det igangværende projekt kan sælges i takt med opførelsen og realiseres som budgetteres, eller alternativt ved salg af projektet eller grunden. Der er ikke i 2014, 2015 eller 2016 sket en udvikling i projektet.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -38.720 mod t.DKK -852 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.312.631.

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.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 t.DKK
Bruttotab	-20.032	-62
Andre finansielle indtægter	298.541	-581
Andre finansielle omkostninger	-317.229	-209
Årets resultat	-38.720	-852
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-38.720	-852
I alt	-38.720	-852

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	t.DKK
Note			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	11.353.992	11.007
	Finansielle anlægsaktiver i alt	11.353.992	11.007
	Anlægsaktiver i alt	11.353.992	11.007
	Likvide beholdninger	9.833	95
	Omsætningsaktiver i alt	9.833	95
	Aktiver i alt	11.363.825	11.102

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	t.DKK
Note			
	Selskabskapital	3.194.261	3.194
	Overført resultat	5.118.370	5.157
	3 Egenkapital i alt	8.312.631	8.351
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	31
	Selskabsskat	1	1
	Anden gæld	3.032.443	2.719
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.051.194	2.751
	Gældsforpligtelser i alt	3.051.194	2.751
	Passiver i alt	11.363.825	11.102

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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 finansiell 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, varebeholdninger 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 omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt kursregulering af fremmed valuta.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Finansielle anlægsaktiver

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 reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. 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.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelæssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og afskrives lineært over 5 år på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

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

1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed - fortsat -*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.

	31.12.15	31.12.14
	DKK	t.DKK

2. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	2.038.006	2.038
Valutakursregulering	-77.976	-78
<hr/>		
Kostpris pr. 31.12.15	1.960.030	1.960
<hr/>		
Nedskrivninger pr. 31.12.14	-1.960.030	-2.038
Nedskrivninger i året	0	78
<hr/>		
Nedskrivninger pr. 31.12.15	-1.960.030	-1.960
<hr/>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	0	0

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel
CityLand Residence Sp. Z o.o.	50%

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	3.194.261	6.009.064
Forslag til resultatdisponering	0	-851.974
Saldo pr. 31.12.14	3.194.261	5.157.090
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	3.194.261	5.157.090
Forslag til resultatdisponering	0	-38.720
Saldo pr. 31.12.15	3.194.261	5.118.370
Selskabskapitalen består af:		
	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	3.194	1.000