

## **K/S Mecura Berlin**

c/o Gefion Group K/S, 1100 København K

Østergade 1, 2.

**CVR-nr. 30 27 39 66**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 06/07 2016

---

Thomas Færch  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. juli 2016

### Direktion

Komplementarselskabet Mecura  
Berlin ApS

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kommanditisterne i K/S Mecura Berlin*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Mecura Berlin for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 fejlinformation, 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1 i årsregnskabet, hvor ledelsen har redegjort for at selskabets kreditfaciliteter forventes at kunne fastholdes, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 2 i årsregnskabet, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på t.kr. 22.412.

### 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

Valby, den 6. juli 2016

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Mecura Berlin c/o Gefion Group K/S Østergade 1, 2. 1100 København K  CVR-nr.: 30 27 39 66 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: København
Direktion	Komplementarselskabet Mecura Berlin ApS
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i, at erhverve, eje og udleje ejendommen Neue Späthstrasse 47-49, Berlin i Tyskland

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 32.614 og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en positiv egenkapital på kr. 4.650.909.

Perioden 1. januar 2015 til 31. december 2015 er selskabets 9. regnskabsår.

Selskabet har i perioden realiseret et underskud som primært kan henføres til at selskabets finansieringsomkostninger stadigvæk ligger højere end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Egenkapitalen er positivt påvirket af en MTM regulering af selskabets IRS på kr. 550 447.

Selskabets primære bankforbindelse i Danmark lukkede ned og selskabets nye primære bankforbindelse i Danmark er nu Ringkjøbing Landbobank (RLB). Samarbejdet med RLB går godt, hvorimod processen med den tidligere bankforbindelse var problematisk, og overdragelsesforretningen blev ikke håndteret optimalt af den tidligere bankforbindelse, hvilket har givet selskabet udfordringer i forbindelse med udarbejdelsen af dette regnskab.

Baseret på de givne omstændigheder, betragter ledelsen resultatet for acceptabelt.

### Drift af ejendomme

Driften af selskabets to ejendomme har været tilfredsstillende. Det er endnu ikke lykkedes at få en aftale på plads med en af lejerne vedrørende en forhøjelse af lejen. Ledelsen er dog stadigvæk optimistisk, da det er selskabets opfattelse at kunden har en rigtig god forretning i de lejede lokaler.

### Forvaltning

Administration er uændret fra sidste år.

### Finansielle poster

I 2015 blev der realiseret netto finansielle omkostninger på 1,6 mDKK, hvilket var på niveau med det forventede.

## Ledelsesberetning

### Forventninger til 2016

Det er selskabets forventning at selskabets resultat for 2016 vil være på niveau med det realiserede for 2015, medmindre det lykkes ledelsen at finde en attraktiv refinansiering af 2. prioriteten i ejendommen. Hvis dette kommer på plads så kan det forventes, at der regnskabsmæssigt vil komme yderligere engangsomkostninger herved i 2016, relateret til konsulenter og upfront fees til banker.

### Kapitalberedskabet

En kommanditist var ved årets udløb i restance med et mindre beløb.

Selskabets nuværende bankkreditter er nødvendige for en fortsættelse af selskabets aktiviteter. Der er ikke indikationer på, at de nødvendige kreditter ikke vil være tilstede. På baggrund af ovennævnte er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

### Strategi og målsætninger

Selskabet har nedbragt sine gældsforpligtelser med 1,3 mDKK i 2015, og dermed fortsætter selskabet den oprindelige strategi om at konsolidere selskabet ved at nedbringe gælden.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den aktuelle illikviditet og de generelle markedsforhold på ejendomsmarkedet i Tyskland, er der stor usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Det anvendte skøn er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet i Tyskland og er ledelsens bedste skøn under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb. Ledelsen har i begrænset omfang valgt at inddrage aktuelle priser på sammenlignelige ejendomme ved vurderingen af dagsværdier, idet det er ledelsens vurdering, at ejendomsmarkedet p.t. er præget af stor illikviditet og reducerede handelspriser afledt af sælgere, som har været nødt til at afhænde ejendomme på grund af likviditetsvanskeligheder.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
	kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.551.024</b>	<b>1.497.510</b>
Finansielle indtægter	0	22.648
Finansielle omkostninger	-1.583.188	-1.587.609
<b>Årets resultat</b>	<b>-32.164</b>	<b>-67.451</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført overskud	-32.164	-67.451
	<b>-32.164</b>	<b>-67.451</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		22.412.075	22.412.075
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>22.412.075</b>	<b>22.412.075</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>22.412.075</b>	<b>22.412.075</b>
Andre tilgodehavender		19.045	15.378
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.045</b>	<b>15.378</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.047.787</b>	<b>467.055</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.066.832</b>	<b>482.433</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>23.478.907</b>	<b>22.894.508</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		11.683.100	10.288.100
Overført resultat		-7.032.191	-7.550.474
<b>Egenkapital</b>	4	<b>4.650.909</b>	<b>2.737.626</b>
Andre kreditinstitutter		15.480.250	16.723.860
Anden gæld		150.608	144.815
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>15.630.858</b>	<b>16.868.675</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.351.869	1.250.574
Anden gæld		1.845.271	2.037.633
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.197.140</b>	<b>3.288.207</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.827.998</b>	<b>20.156.882</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>23.478.907</b>	<b>22.894.508</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets nuværende bankkreditter er nødvendige for en fortsættelse af selskabets aktiviteter. Der er ikke indikationer på, at de nødvendige kreditter ikke vil være til stede. På baggrund af ovennævnte er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den aktuelle illikviditet og de generelle markedsforhold på ejendomsmarkedet i Tyskland, er der stor usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Det anvendte skøn er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet i Tyskland og er ledelsens bedste skøn under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb. Ledelsen har i begrænset omfang valgt at inddrage aktuelle priser på sammenlignelige ejendomme ved vurderingen af dagsværdier, idet det er ledelsens vurdering, at ejendomsmarkedet p.t. er præget af stor illikviditet og reducerede handelspriser afledt af sælgere, som har været nødt til at afhænde ejendomme på grund af likviditetsvanskeligheder.

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejen- domme kr.
Kostpris 1. januar	29.504.019
Kostpris 31. december	29.504.019
Værdireguleringer 1. januar	-7.091.944
Værdireguleringer 31. december	-7.091.944
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>22.412.075</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	10.288.100	-7.550.474	2.737.626
Kontant kapitalforhøjelse	1.395.000	0	1.395.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	550.447	550.447
Årets resultat	0	-32.164	-32.164
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>11.683.100</b>	<b>-7.032.191</b>	<b>4.650.909</b>

Stamkapitalen består af 124 a nominelt kr. 150.000. Ingen er tillagt særlige rettigheder.

Kommanditisternes hæfter for i alt t.kr. 18.600. Resthæftelsen udgør t.kr. 6.917.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Andre kreditinstitutter	16.723.860	15.480.250	1.351.869	6.257.188
Anden gæld	144.815	150.608	0	0
	<b>16.868.675</b>	<b>15.630.858</b>	<b>1.351.869</b>	<b>6.257.188</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter t.kr. 16.832 har selskabet afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 22.412.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter har selskabet afgivet transport i lejeindtægter samt kommanditisternes resthæftelse.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Mecura Berlin for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt valutakursreguleringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er efter dansk skattelovgivning ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes således ikke skat.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgælden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen.

Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer i de pågældende regnskabsposter