

---

# ***Mermaid Properties One ApS***

c/o Aberdeen Asset Management Denmark A/S,  
Strandvejen 58, 2., DK-2900 Hellerup

## **Årsrapport for 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

*Annual Report for 1 July 2015 - 30 June 2016*

---

CVR-nr. 32 93 95 54

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/11 2016

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 29/11 2016*

Troels Andersen  
Dirigent  
*Chairman*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

#### ***Management's Statement and Auditor's Report***

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

Den uafhængige revisors erklæringer 2  
*Independent Auditor's Report on the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements*

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Company Information***

Selskabsoplysninger 5  
*Company Information*

Ledelsesberetning 6  
*Management's Review*

### **Koncern- og årsregnskab**

#### ***Consolidated and Parent Company Financial Statements***

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7  
*Income Statement 1 July - 30 June*

Balance 30. juni 9  
*Balance Sheet 30 June*

Noter til årsregnskabet 12  
*Notes to the Financial Statements*

Regnskabspraksis 23  
*Accounting Policies*

*Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.*

# Ledelsespåtegning

## *Management's Statement*

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Mermaid Properties One ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. november 2016  
*Copenhagen, 29 November 2016*

**Direktion**  
*Executive Board*

Justin Trent Wood

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Timothy William Hinks

Axel Tobias Vieth

Justin Trent Wood

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Mermaid Properties One ApS for the financial year 1 July 2015 - 30 June 2016.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 30 June 2016 of the Company and the Group and of the results of the Company and Group operations for 2015/16.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Independent Auditor's Report on the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements*

Til kapitalejeren i Mermaid Properties One ApS

To the Shareholder of Mermaid Properties One ApS

### **Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Mermaid Properties One ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Report on the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements**

We have audited the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements of Mermaid Properties One ApS for the financial year 1 July 2015 - 30 June 2016, which comprise income statement, balance sheet, notes and summary of significant accounting policies. The Financial Statements and the Consolidated Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, 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 og et koncernregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Management's Responsibility for the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements**

Management is responsible for the preparation of Financial Statements and the Consolidated Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements and Consolidated Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet 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 og koncernregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

### **Auditor's Responsibility**

Our responsibility is to express an opinion on the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements are free from material misstatement.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### ***Independent Auditor's Report on the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements***

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab og et koncernregnskab, 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og koncernregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation of Financial Statements and Consolidated Financial Statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Our audit has not resulted in any qualification.

#### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company and the Group at 30 June 2016 and of the results of the Company and the Group operations for the financial year 1 July 2015 - 30 June 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

## ***Independent Auditor's Report on the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements***

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet og koncernregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet.

Hellerup, den 29. november 2016

*Hellerup, 29 November 2016*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

### **Statement on Management's Review**

We have read Management's Review in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have not performed any procedures additional to the audit of the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements. On this basis, in our opinion, the information provided in Management's Review is in accordance with the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements.

Maj-Britt Nørskov Nannestad

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Selskabet**  
*The Company*

Mermaid Properties One ApS  
c/o Aberdeen Asset Management Denmark A/S  
Strandvejen 58, 2.  
DK-2900 Hellerup

CVR-nr.: 32 93 95 54  
*CVR No:*  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
*Financial period: 1 July - 30 June*  
Stiftet: 28. maj 2010  
*Incorporated: 28 May 2010*  
Regnskabsår: 6. regnskabsår  
*Financial year: 6th financial year*  
Hjemstedskommune: Gentofte  
*Municipality of reg. office:*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Timothy William Hinks  
Axel Tobias Vieth  
Justin Trent Wood

**Direktion**  
*Executive Board*

Justin Trent Wood

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## *Management's Review*

Årsrapporten for Mermaid Properties One ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at eje kapitalandele i andre virksomheder samt at investere afkast heraf samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i året**

Koncernens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 4.258.604, heraf værdireguleringer på DKK 832.119, og koncernens balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 108.089.226.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

For en beskrivelse af usikkerheden ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom henvises der til omtalen i note 1.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Consolidated and Parent Company Financial Statements of Mermaid Properties One ApS for 2015/16 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The Consolidated and Parent Company Financial Statements have been prepared under the same accounting policies as last year.

### **Main activity**

The Company's objective is investments in other companies, investing the return thereon, and other hereby related business.

### **Development in the year**

The income statement of the Group for 2015/16 shows a profit of DKK 4,258,604, of which value adjustments amount to DKK 832,119, and at 30 June 2016 the balance sheet of the Group shows equity of DKK 108,089,226.

### **Uncertainty relating to recognition and measurement**

For a description of the uncertainties associated with the recognition and measurement of the Company's investment property please refer to the description in note 1.

### **Subsequent events**

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.



# Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

## Income Statement 1 July - 30 June

	Note	Koncern		Moderselskab	
		Group		Parent Company	
		2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
		DKK	DKK	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b> <i>Gross profit before value adjustments</i>		<b>11.260.825</b>	<b>8.402.909</b>	<b>-110.269</b>	<b>-552.908</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>	2	832.119	51.136.979	0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit after value adjustments</i>		<b>12.092.944</b>	<b>59.539.888</b>	<b>-110.269</b>	<b>-552.908</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder <i>Income from investments in subsidiaries</i>	3	0	0	3.684.714	40.039.065
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	4	15.753	6.590	851.425	1.195.346
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	5	-6.580.234	-7.617.789	-5.400	-8.241
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>5.528.463</b>	<b>51.928.689</b>	<b>4.420.470</b>	<b>40.673.262</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	6	-1.269.859	-11.404.441	-161.866	-149.014
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>4.258.604</b>	<b>40.524.248</b>	<b>4.258.604</b>	<b>40.524.248</b>

## Resultatdisponering *Distribution of profit*

### Forslag til resultatdisponering *Proposed distribution of profit*

Reserve for nettoopskrivning efter  
den indre værdis metode  
*Reserve for net revaluation under the  
equity method*

Overført resultat  
*Retained earnings*

<b>Moderselskab</b> <b>Parent Company</b>	
<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
DKK	DKK
3.684.714	40.039.065
573.890	485.183
<b>4.258.604</b>	<b>40.524.248</b>

# Balance 30. juni

## Balance Sheet 30 June

### Aktiver

#### Assets

	Note	Koncern		Moderselskab	
		Group		Parent Company	
		2016	2015	2016	2015
		DKK	DKK	DKK	DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		563.160.000	576.965.000	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	7	<b>563.160.000</b>	<b>576.965.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	8	0	0	48.143.376	42.747.125
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		1.711.537	1.579.502	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <i>Fixed asset investments</i>		<b>1.711.537</b>	<b>1.579.502</b>	<b>48.143.376</b>	<b>42.747.125</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>564.871.537</b>	<b>578.544.502</b>	<b>48.143.376</b>	<b>42.747.125</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		152.030	123.256	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		0	0	42.191.477	50.099.230
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		1.601.738	1.165.263	234.728	164.024
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		0	70	0	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		745.488	157.498	31.726	0
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>2.499.256</b>	<b>1.446.087</b>	<b>42.457.931</b>	<b>50.263.254</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>27.963.742</b>	<b>18.078.089</b>	<b>18.526.919</b>	<b>10.026.667</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>30.462.998</b>	<b>19.524.176</b>	<b>60.984.850</b>	<b>60.289.921</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>595.334.535</b>	<b>598.068.678</b>	<b>109.128.226</b>	<b>103.037.046</b>

## Balance 30. juni

### Balance Sheet 30 June

### Passiver

#### Liabilities and equity

	Note	Koncern		Moderselskab	
		Group		Parent Company	
		2016	2015	2016	2015
		DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		57.035.738	57.035.738	57.035.738	57.035.738
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>		0	0	47.343.376	41.947.125
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		51.053.488	45.083.342	3.710.107	3.136.217
<b>Egenkapital</b> <b><i>Equity</i></b>	9	<b>108.089.226</b>	<b>102.119.080</b>	<b>108.089.221</b>	<b>102.119.080</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	10	14.047.663	12.777.874	0	0
Andre hensættelser <i>Other provisions</i>		327.089	1.978.168	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b><i>Provisions</i></b>		<b>14.374.752</b>	<b>14.756.042</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		449.951.890	458.233.562	0	0
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		5.999.887	7.374.918	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Long-term debt</i></b>	11	<b>455.951.777</b>	<b>465.608.480</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balance 30. juni

### Balance Sheet 30 June

### Passiver

#### Liabilities and equity

	Note	Koncern Group		Moderselskab Parent Company	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	11	1.370.393	1.142.164	0	0
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	11	34.917	1.972.139	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		1.052.141	1.142.216	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		1.984.973	1.009.944	124.399	165.226
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		345.979	345.976	345.979	345.979
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		0	0	568.627	406.761
Anden gæld <i>Other payables</i>		11.414.246	9.554.344	0	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		716.131	418.293	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Short-term debt</i>		<b>16.918.780</b>	<b>15.585.076</b>	<b>1.039.005</b>	<b>917.966</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Debt</i>		<b>472.870.557</b>	<b>481.193.556</b>	<b>1.039.005</b>	<b>917.966</b>
<b>Passiver</b> <i>Liabilities and equity</i>		<b>595.334.535</b>	<b>598.068.678</b>	<b>109.128.226</b>	<b>103.037.046</b>
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainties in recognition and measurement</i>	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	12				
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	13				

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

#### *Uncertainties in recognition and measurement*

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdigiver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

*The Company's management believes that the selected accounting policies, where investment properties are measured at fairvalue, provides the best presentation of the Company's assets and liabilities, the financial position, and the results of its operations.*

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendomme er aktuelle priser i et aktivtmarked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforsholdene på balancedagen.

*The best documentation for the fair value of the Company's investment properties is current prices in an active market for similar investment properties. In the lack of such information the fair value is determined within a range of probable calculated estimates of the fair value, defined as the value between a qualified willing buyer and a qualified willing seller based on the conditions on the balance sheet date.*

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommenes forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

*The management's estimate of the value of the investment properties is determined from market-conforming standards and is based on an assessment of the current returns, the maintenance condition, and the return requirement of the investment properties. The baseline is actual prices in the market for similar investment properties.*

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten er vurderet af selskabets ledelse. Dagsværdien beregnes som kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendomme, fastlagt ud fra forventede fremtidige leje, de nuværende lejerers evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet.

*The fair value of investment properties in the annual report for the financial year is estimated by the Company's management. The fair value is calculated as capitalised earnings value of properties determined from the expected future rent, the current tenants' abilities to fulfil their contractual obligations, periods of vacancy, operating costs, maintenance needs, and estimates of the return requirements.*

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold.

*The return requirement estimates are based on information about the general regional development in return requirements and other relevant local conditions.*

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

Afkastkravet kan, som følge af den nuværende usikkerhed i ejendomsmarkedet, afvige fra det af ledelsen fastsatte og er ikke nødvendigvis et udtryk for den værdi, et salg af ejendommene kan indbringe. Dette gælder specielt ved et eventuelt hurtigt salg.

*The return requirement may, because of the current uncertainty in the real estate market, differ from the one prescribed by management and is not necessarily a reflection of the value a sale of the properties may bring. This is especially true in the case of a quick sale.*

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme er pr. 30. juni 2016 sat til tDKK 563.160.

*The fair value of the Group's investment properties at 30 June 2016 is set to kDKK 563,160.*

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>				
<i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>				
Værdireguleringer af investerings-ejendomme	2.204.811	46.618.812	0	0
<i>Value adjustments of investment properties</i>				
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-406.633	-2.056.494	0	0
<i>Value adjustments of financial obligations</i>				
Salg af ejendomme	-963.917	6.574.661	0	0
<i>Sale of property</i>				
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-2.142	0	0	0
<i>Value adjustments of financial obligations</i>				
	<b>832.119</b>	<b>51.136.979</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	Morderselskab	
	Parent Company	
	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>3 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
<i>Income from investments in subsidiaries</i>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	8.117.605	40.039.065
<i>Share of profits of subsidiaries</i>		
Andel af underskud i dattervirksomheder	-4.432.891	0
<i>Share of losses of subsidiaries</i>		
	<b>3.684.714</b>	<b>40.039.065</b>

	Koncern		Morderselskab	
	Group		Parent Company	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
<i>Financial income</i>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	851.425	1.195.346
<i>Interest received from group enterprises</i>				
Andre finansielle indtægter	15.753	6.590	0	0
<i>Other financial income</i>				
	<b>15.753</b>	<b>6.590</b>	<b>851.425</b>	<b>1.195.346</b>

	Koncern		Morderselskab	
	Group		Parent Company	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
<i>Financial expenses</i>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	7.493	0	7.491
<i>Interest paid to group enterprises</i>				
Andre finansielle omkostninger	6.580.234	7.610.296	5.400	750
<i>Other financial expenses</i>				
	<b>6.580.234</b>	<b>7.617.789</b>	<b>5.400</b>	<b>8.241</b>



## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>				
<i>Tax on profit/loss for the year</i>				
Årets aktuelle skat	228	-70	161.866	149.014
<i>Current tax for the year</i>				
Årets udskudte skat	1.269.560	11.404.511	0	0
<i>Deferred tax for the year</i>				
Regulering af skat vedrørende tidligere år	71	0	0	0
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>				
	<b>1.269.859</b>	<b>11.404.441</b>	<b>161.866</b>	<b>149.014</b>

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

### Assets measured at fair value

	Koncern
	Group
	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i>
	DKK
Kostpris 1. juli	528.931.220
<i>Cost at 1 July</i>	
Tilgang i årets løb	2.267.437
<i>Additions for the year</i>	
Afgang i årets løb	-13.619.392
<i>Disposals for the year</i>	
Kostpris 30. juni	517.579.265
<i>Cost at 30 June</i>	
Værdireguleringer 1. juli	48.033.780
<i>Value adjustments at 1 July</i>	
Årets værdireguleringer	2.204.810
<i>Revaluations for the year</i>	
Årets tilbageførte værdireguleringer	-4.657.855
<i>Reversals for the year of revaluations in previous years</i>	
Værdireguleringer 30. juni	45.580.735
<i>Value adjustments at 30 June</i>	

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

*Assets measured at fair value*

Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<b>563.160.000</b>
<i>Carrying amount at 30 June</i>	

	<b>Moderselskab</b>	
	<b>Parent Company</b>	
	2016	2015
	DKK	DKK
<b>8 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
<i>Investments in subsidiaries</i>		
Kostpris 1. juli	800.000	800.000
<i>Cost at 1 July</i>		
Kostpris 30. juni	800.000	800.000
<i>Cost at 30 June</i>		
Værdireguleringer 1. juli	41.947.125	1.908.060
<i>Value adjustments at 1 July</i>		
Årets resultat	3.684.714	40.039.065
<i>Net profit/loss for the year</i>		
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	1.711.537	0
<i>Other equity movements, net</i>		
Værdireguleringer 30. juni	47.343.376	41.947.125
<i>Value adjustments at 30 June</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>48.143.376</b>	<b>42.747.125</b>
<i>Carrying amount at 30 June</i>		

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:  
*Investments in subsidiaries are specified as follows:*

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
<i>Name</i>	<i>Place of registered office</i>	<i>Share capital</i>	<i>Votes and ownership</i>	<i>Equity</i>	<i>Net profit/loss for the year</i>
Mermaid Properties Holdco 1 ApS	København	480.000	100%	45.400.409	8.117.605
Mermaid Properties Holdco 2 ApS	København	320.000	100%	2.742.968	-4.432.891

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Egenkapital

#### Equity

#### Koncern

##### Group

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Reserve for net re- valuation under the equity method</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	57.035.738	0	45.083.342	102.119.080
<i>Equity at 1 July</i>				
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	1.711.537	1.711.537
<i>Other equity movements</i>				
Årets resultat	0	0	4.258.609	4.258.609
<i>Net profit/loss for the year</i>				
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>57.035.738</b>	<b>0</b>	<b>51.053.488</b>	<b>108.089.226</b>
<i>Equity at 30 June</i>				

#### Moderselskab

##### Parent Company

Egenkapital 1. juli	57.035.738	41.947.125	3.136.217	102.119.080
<i>Equity at 1 July</i>				
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	1.711.537	0	1.711.537
<i>Other equity movements</i>				
Årets resultat	0	3.684.714	573.890	4.258.604
<i>Net profit/loss for the year</i>				
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>57.035.738</b>	<b>47.343.376</b>	<b>3.710.107</b>	<b>108.089.221</b>
<i>Equity at 30 June</i>				

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

Selskabskapitalen består af 57.035.738 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.  
*The share capital consists of 57,035,738 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.*

Selskabskapitalen har udviklet sig således:  
*The share capital has developed as follows:*

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. juli <i>Share capital at 1 July</i>	57.035.738	57.035.738	57.035.738	61.260.000	61.260.000
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	0	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse <i>Capital decrease</i>	0	0	0	-4.224.262	0
<b>Selskabskapital 30. juni</b> <b><i>Share capital at 30 June</i></b>	<b>57.035.738</b>	<b>57.035.738</b>	<b>57.035.738</b>	<b>57.035.738</b>	<b>61.260.000</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>10 Hensættelse til udskudt skat</b>				
<i>Provision for deferred tax</i>				
Materielle anlægsaktiver	15.654.191	15.018.610	0	0
<i>Property, plant and equipment</i>				
Langfristede gældsforpligtelser	-849.311	-874.881	0	0
<i>Long-term debt</i>				
Låneomkostninger	-310.047	-310.529	0	0
<i>Amortization</i>				
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-447.170	-1.055.326	0	0
<i>Tax loss carry-forward</i>				
	<b>14.047.663</b>	<b>12.777.874</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Hensættelse til udskudt skat og udskudt skatteaktiv måles i årsrapporten til værdier, som dels forudsætter, at Mermaid Properties Holdco 1 ApS og Mermaid Properties Holdco 2 ApS samt tilhørende datterselskaber også i de kommende år indgår i sambeskatning for Mermaid Properties One ApS koncernen. Herudover er det en forudsætning at, Mermaid Properties One ApS direkte eller indirekte har bestemmende indflydelse over Mermaid Properties Holdco 1 ApS og Mermaid Properties Holdco 2 ApS samt tilhørende datterselskaber.

Såfremt denne forudsætning ikke opfyldes, kan dette påvirke værdien af den indregnede hensættelse til udskudt skat eller det udskudte skatteaktiv væsentligt.

*Provision for deferred tax and deferred tax assets are measured in the annual report with the assumption that Mermaid Properties Holdco 1 ApS and Mermaid Properties Holdco 2 ApS and its subsidiaries in the coming years, will be included in the joint taxation for Mermaid Properties One ApS Group. In addition, it is a prerequisite that, Mermaid Properties One ApS directly or indirectly controls about Mermaid Properties Holdco 1 ApS and Mermaid Properties Holdco 2 ApS and its subsidiaries.*

*If this condition is not met, this may affect the value of the unrecognized provision for deferred tax and the deferred tax asset significantly.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 11 Langfristede gældsforpligtelser

#### Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

*Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.*

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*The debt falls due for payment as specified below:*

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
<i>Mortgage loans</i>				
Efter 5 år	437.718.342	452.534.145	0	0
<i>After 5 years</i>				
Mellem 1 og 5 år	12.233.548	5.699.417	0	0
<i>Between 1 and 5 years</i>				
Langfristet del	449.951.890	458.233.562	0	0
<i>Long-term part</i>				
Inden for 1 år	1.370.393	1.142.164	0	0
<i>Within 1 year</i>				
	<b>451.322.283</b>	<b>459.375.726</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kreditinstitutter</b>				
<i>Credit institutions</i>				
Mellem 1 og 5 år	5.999.887	7.374.918	0	0
<i>Between 1 and 5 years</i>				
Langfristet del	5.999.887	7.374.918	0	0
<i>Long-term part</i>				
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	34.917	1.972.139	0	0
<i>Other short-term debt to credit institutions</i>				
	<b>6.034.804</b>	<b>9.347.057</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>				
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>				

### Sikkerhedsstillelser

#### Security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:  
*The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:*

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på <i>Investment properties with a carrying amount of</i>	563.160.000	576.965.000	0	0
Kapitalandele i datterselskaber med en regnskabsmæssig værdi på <i>Investments in subsidiaries with a carrying amount of</i>	0	0	48.168.414	42.747.125

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:  
*The following assets have been placed as security with bankers*

Ejerpantebreve, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor, providing security on investment properties with a carrying amount of</i>	563.160.000	576.965.000	0	0
--	-------------	-------------	---	---

### Eventualforpligtelser

#### Contingent liabilities

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.  
*The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income.*

Der er stillet selvskyldnerkaution for datterselskabernes engagementer i BRFkredit.  
*Absolute guarantee has been provided for the subsidiaries' exposures in BRFkredit.*

Selskabet har indgået en selskabs- og ejendomsadministrationsaftale med Aberdeen Asset Management Denmark A/S. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel, såfremt en af parterne bryder aftalens indhold. Ellers kan aftalen kun opsiges ved salg af ejendommen eller gensidig aftale.  
*The Company and Aberdeen Asset Management Denmark A/S have entered into an agreement on the daily management of the Company and its property. The Agreement may be terminated with 6 months notice if one of the parties breaks the agreement. Otherwise the agreement can only be terminated by the sale of the property or by mutual agreement.*

Selskabet har stillet pant til sikkerhed på MDKK 4,3 for tilknyttede selskabers bank og kreditinstitutter.  
*The company has pledged for security of DKK 4.3M for the affiliated companies bank and credit institutions.*

## **Noter til årsregnskabet**

### ***Notes to the Financial Statements***

#### **12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)** ***Contingent assets, liabilities and other financial obligations (continued)***

Selskabets datterselskab, Mermaid 49 ApS, har stillet selvskyldnerkaution til sikkerhed for selskabets bank og kreditinstitutter.

*The affiliated company, Mermaid 49 ApS, has provided absolute guarantee for the company's bank and credit institutions.*

#### **13 Nærtstående parter og ejerforhold** ***Related parties and ownership***

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

*The following shareholders are recorded in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:*

Jiffy Capital Limited, London, UK, Company no. 721 79 59



# Regnskabspraksis

## *Accounting Policies*

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Mermaid Properties One ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Basis of Preparation

The Annual Report of Mermaid Properties One ApS for 2015/16 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

Consolidated and Parent Company Financial Statements for 2015/16 are presented in DKK.

### Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

## **Regnskabspraksis**

### ***Accounting Policies***

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

#### **Konsolideringspraksis**

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Mermaid Properties One ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

#### **Basis of consolidation**

The Consolidated Financial Statements comprise the Parent Company, Mermaid Properties One ApS, and subsidiaries in which the Parent Company directly or indirectly holds more than 50% of the votes or in which the Parent Company, through share ownership or otherwise, exercises control. Enterprises in which the Group holds between 20% and 50% of the votes and exercises significant influence but not control are classified as associates.

On consolidation, items of a uniform nature are combined. Elimination is made of intercompany income and expenses, shareholdings, dividends and accounts as well as of realised and unrealised profits and losses on transactions between the consolidated enterprises.

The Parent Company's investments in the consolidated subsidiaries are set off against the Parent Company's share of the net asset value of subsidiaries stated at the time of consolidation.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes 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, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the transaction date rates are recognised in financial income and expenses in the income statement.

### Income Statement

#### Gross profit after value adjustments

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, revenue has not been disclosed in the Annual Report.

#### Revenue

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administration og rådgivning, vedligeholdelse af lokaler mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomster.

### Other external expenses

Other external expenses comprise for management and counselling, costs and expenses for premises, etc.

### Income from investments in subsidiaries

The item “Income from investments in subsidiaries” in the income statement includes the proportionate share of the profit for the year.

### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

### Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

The Company is jointly taxed with wholly owned Danish subsidiaries. The tax effect of the joint taxation is allocated to Danish enterprises in proportion to their taxable incomes.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme 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 investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investerings ejendomme pr. 30. juni 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangs-

### Balance Sheet

#### Investment properties

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

In Management's opinion it has not been possible this year to determine fair value through market information, and, consequently, valuation has been made based on a recognised valuation technique.

The fair value of certain investment properties has been determined at 30 June 2016 for each property by using a return-based model under which the expected future cash flows for the coming year combined with a rate of return form the basis of the fair value of the property. The calculations are based on

## **Regnskabspraksis** *Accounting Policies*

punkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten ”Kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Kapitalandele i associerede virksomheder” den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

property budgets for the coming years. The budget takes into account developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The budgeted cash flow is divided by the estimated rate of return to arrive at the fair value of the property. The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not shown separately in the balance sheet.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material. The assumptions applied are disclosed in the notes.

### **Investments in sub si di a ries and as so ci a tes**

Investments in sub si di a ries and as so ci a tes are recognised and measured under the equity method.

The items “Investments in subsidiaries” and “Investments in associates” in the balance sheet include the proportionate ownership share of the net asset value of the enter pri ses calculated on the basis of the fair values of identifiable net assets at the time of acquisition with deduction or addition of unrealised intercompany profits or losses and with addition of any remaining value of positive differences (goodwill) and deduction of any remaining value of negative differences (negative goodwill).

## **Regnskabspraksis** *Accounting Policies*

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

The total net revaluation of investments in subsidiaries and associates is transferred upon distribution of profit to "Reserve for net revaluation under the equity method" under equity. The reserve is reduced by dividend distributed to the Parent Company and adjusted for other equity movements in subsidiaries and associates.

Subsidiaries and associates with a negative net asset value are recognised at DKK 0. Any legal or constructive obligation of the Parent Company to cover the negative balance of the enterprise is recognised in provisions.

### **Receivables**

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts. Provisions for bad debts are determined on the basis of an individual assessment of each receivable.

### **Prepayments**

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

### **Provisions**

Provisions are recognised when - in consequence of an event occurred before or on the balance sheet date - the Group has a legal or constructive obligation and it is probable that economic benefits must be given up to settle the obligation.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement.

### Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.



# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

I det omfang koncernens egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Financial debts

Debt to financial institutions is initially measured at fair value of the consideration paid or received. Subsequently, debt to financial institutions is measured at fair value like investment properties.

To the extent that the Group's own credit risk can be measured reliably, the credit risk is recognised in the fair value of debt to financial institutions.

Changes in the fair value of financial debts are recognised in "Value adjustments of assets held for investment" in the income statement.

Borrowing costs incurred when contracting financial debts are recognised in "Financial expenses" in the income statement.

Other payables comprising deposits, trade payables, group enterprises and other payables are measured at amortised cost.

### Deferred income

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.