

---

# ***Mermaid Properties Holdco 1 ApS***

c/o Nectar Asset Management, Regnbuepladsen 5,  
4., DK-1550 København V

## **Årsrapport for 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

*Annual Report for 1 July 2016 - 30 June 2017*

---

CVR-nr. 32 93 98 99

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 8 /11 2017

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 8 /11 2017*

Charles Sherratt-Davies  
Dirigent  
*Chairman*



# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

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

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2  
*Independent Auditor's Report*

### **Selskabsoplysninger**

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

Selskabsoplysninger 7  
*Company Information*

Ledelsesberetning 8  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

#### ***Financial Statements***

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 9  
*Income Statement 1 July - 30 June*

Balance 30. juni 10  
*Balance Sheet 30 June*

Egenkapitalopgørelse 12  
*Statement of Changes in Equity*

Noter til årsregnskabet 13  
*Notes to the Financial Statements*

*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 2016 - 30. juni 2017 for Mermaid Properties Holdco 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. november 2017  
*København, 8 November 2017*

**Direktion**  
***Executive Board***

Justin Trent Wood

**Bestyrelse**  
***Board of Directors***

Timothy William Hinks

Tobias Vieth

Justin Trent Wood

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Mermaid Properties Holdco 1 ApS for the financial year 1 July 2016 - 30 June 2017.

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

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 30 June 2017 of the Company and of the results of the Company operations for 2016/17.

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 revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Til kapitalejeren i Mermaid Properties Holdco 1 ApS

To the Shareholder of Mermaid Properties Holdco 1 ApS

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Mermaid Properties Holdco 1 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 30 June 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 July 2016 - 30 June 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Mermaid Properties Holdco 1 ApS for the financial year 1 July 2016 - 30 June 2017, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

### **Basis for opinion**

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## ***Independent Auditor's Report***

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes bevisgelser eller fejl.

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

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financials Statements Act.

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

### **Management's responsibilities for the Financial Statements**

Management is responsible for the preparation of 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 that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## ***Independent Auditor's Report***

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### **Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Independent Auditor's Report***

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit 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.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længe kan fortsætte driften.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Hellerup, den 8. november 2017  
*Hellerup, 8 November 2017*  
**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*

Maj-Britt Nørskov Nannestad  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*



# Selskabsoplysninger

## Company Information

### Selskabet

*The Company*

Mermaid Properties Holdco 1 ApS  
c/o Nectar Asset Management  
Regnbuepladsen 5, 4.  
DK-1550 København V

CVR-nr.: 32 93 98 99  
*CVR No:*  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
*Financial period: 1 July - 30 June*  
Stiftet: 28. maj 2010  
*Incorporated: 28 May 2010*  
Regnskabsår: 7. regnskabsår  
*Financial year: 7th financial year*  
Hjemstedskommune: København  
*Municipality of reg. office:*

### Bestyrelse

*Board of Directors*

Timothy William Hinks  
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 Holdco 1 ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i selskaber der investerer i fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på DKK 4.836.091, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på DKK 31.716.763.

Selskabet har i løbet af året solgt sine kapitalandele i et af sine datterselskaber, med et regnskabsmæssigt tab på DKK 2.036.757.

Selskabet har endvidere købt et datterselskab fra et søsterselskab. Datterselskaberne Mermaid 40 ApS, Mermaid 41 ApS og Mermaid 49 ApS er fusioneret i regnskabsåret til bogførte værdier.

### Begivenheder efter balancedagen

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

Financial Statements of Mermaid Properties Holdco 1 ApS for 2016/17 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 Annual Report has been prepared under the same accounting policies as last year.

### Main activity

The Company's objective is to invest in companies that invests in real estate and other related services.

### Development in the year

The income statement of the Company for 2016/17 shows a loss of DKK 4,836,091, and at 30 June 2017 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 31,716,763.

During the year the Company has sold its shares in one of the subsidiaries which result in an accounting loss of DKK 2,036,757.

During the year the Company has bought a subsidiary from a Group company. The subsidiaries Mermaid 40 ApS, Mermaid 41 ApS and Mermaid 49 ApS have been merged during the financial year at booked values.

### 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	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttotab</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>-1.494.490</b>	<b>-42.450</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder <i>Income from investments in subsidiaries</i>	1	-3.485.237	8.169.100
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	344.840	333.203
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-325.281	-356.474
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>-4.960.168</b>	<b>8.103.379</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	124.077	14.226
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-4.836.091</b>	<b>8.117.605</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>		8.847.555	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>		-4.971.692	8.169.100
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-8.711.954	-51.495
		<b>-4.836.091</b>	<b>8.117.605</b>

## Balance 30. juni

### Balance Sheet 30 June

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	5	31.290.447	49.341.520
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <i>Fixed asset investments</i>		<b>31.290.447</b>	<b>49.341.520</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>31.290.447</b>	<b>49.341.520</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		19.035.778	14.831.627
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		1.413.260	0
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>	6	115.537	29.628
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		38.168	174.767
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>20.602.743</b>	<b>15.036.022</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>20.602.743</b>	<b>15.036.022</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>51.893.190</b>	<b>64.377.542</b>

## Balance 30. juni

### Balance Sheet 30 June

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		480.000	480.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>		30.890.446	45.709.693
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		346.317	-789.284
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		<b>31.716.763</b>	<b>45.400.409</b>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Provisions relating to investments in group enterprises</i>		0	1.301.317
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b>Provisions</b>		<b>0</b>	<b>1.301.317</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		0	3.750
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		20.166.427	17.660.191
Anden gæld <i>Other payables</i>		10.000	11.875
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>20.176.427</b>	<b>17.675.816</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>20.176.427</b>	<b>17.675.816</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>51.893.190</b>	<b>64.377.542</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	8		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	9		

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net re- valuation under the equity method</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli <i>Equity at 1 July</i>	480.000	45.709.693	-789.284	45.400.409
Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	0	-8.847.555	-8.847.555
Opløsning af tidligere års opskrivning <i>Dissolution of previous years' revaluation</i>	0	-3.523.212	0	-3.523.212
Udbytte fra tilknyttede virksomheder <i>Dividend from group enterprises</i>	0	-1.000.000	1.000.000	0
Øvrige egenkapitalbevægelser <i>Other equity movements</i>	0	-8.847.555	8.847.555	0
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-1.448.480	135.601	-1.312.879
<b>Egenkapital 30. juni</b> <b><i>Equity at 30 June</i></b>	<b>480.000</b>	<b>30.890.446</b>	<b>346.317</b>	<b>31.716.763</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>1 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b> <i>Income from investments in subsidiaries</i>		
Andel af overskud i dattervirksomheder <i>Share of profits of subsidiaries</i>	757.029	10.285.641
Andel af underskud i dattervirksomheder <i>Share of losses of subsidiaries</i>	-2.314.777	-2.116.541
Tab ved salg af kapitalandele i dattervirksomheder <i>Loss from sale of investment in subsidiaries</i>	-2.036.757	0
Andel af overskud fra frasolgte kapitalandele i året <i>Share of profit from sold subsidiaries</i>	109.268	0
	<b>-3.485.237</b>	<b>8.169.100</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b> <i>Financial income</i>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder <i>Interest received from group enterprises</i>	344.840	333.203
	<b>344.840</b>	<b>333.203</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b> <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	325.281	346.402
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	0	10.072
	<b>325.281</b>	<b>356.474</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b> <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	-38.168	-35.438
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	-85.909	20.980
Regulering af skat vedrørende tidligere år <i>Adjustment of tax concerning previous years</i>	0	232
	<b>-124.077</b>	<b>-14.226</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
<i>Investments in subsidiaries</i>		
Kostpris 1. juli	480.000	480.000
<i>Cost at 1 July</i>		
Tilgang i årets løb	1	0
<i>Additions for the year</i>		
Afgang i årets løb	-80.000	0
<i>Disposals for the year</i>		
Kostpris 30. juni	400.001	480.000
<i>Cost at 30 June</i>		
Værdireguleringer 1. juli	45.709.693	35.829.056
<i>Value adjustments at 1 July</i>		
Årets afgang	-3.523.212	0
<i>Disposals for the year</i>		
Årets resultat	-1.448.480	8.169.100
<i>Net profit/loss for the year</i>		
Udbytte til moderselskabet	-1.000.000	0
<i>Dividend to the Parent Company</i>		
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-8.847.555	1.711.537
<i>Other equity movements, net</i>		
Værdireguleringer 30. juni	30.890.446	45.709.693
<i>Value adjustments at 30 June</i>		
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	1.850.510
<i>Equity investments with negative net asset value amortised over receivables</i>		
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	1.301.317
<i>Equity investments with negative net asset value transferred to provisions</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>31.290.447</b>	<b>49.341.520</b>
<i>Carrying amount at 30 June</i>		



## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 5 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

##### *Investments in subsidiaries (continued)*

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

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Stemme- og ejerandel <i>Votes and ownership</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>
Mermaid 41 ApS	København	80.000	100%	11.478.554	-2.228.619
Mermaid 43 ApS	København	80.000	100%	5.451.139	635.228
Mermaid 44 ApS	København	80.000	100%	3.976.659	-86.158
The Energy Hub ApS	København	80.000	100%	10.384.089	121.801

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2017 DKK	2016 DKK
<b>6 Udskudt skatteaktiv</b>		
<i>Deferred tax asset</i>		
Skattemæssigt underskud til fremførelse <i>Tax loss carry-forward</i>	-115.537	-29.628
Overført til udskudt skatteaktiv <i>Transferred to deferred tax asset</i>	115.537	29.628
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
<i>Deferred tax asset</i>		
Opgjort skatteaktiv <i>Calculated tax asset</i>	115.537	29.628
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>115.537</u>	<u>29.628</u>
<i>Carrying amount</i>		

Hensættelse til udskudt skat og udskudt skatteaktiv måles i årsrapporten til værdier, som dels forudsætter, at selskabet 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.

*Provision for deferred tax and deferred tax assets are measured in the annual report with the assumption that The Company 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 has dominant influence over Mermaid Properties HoldCo 1 ApS.*

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

*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

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		

### **Pant og sikkerhedsstillelse**

#### *Charges and security*

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

Kapitalandele i datterselskaber med en regnskabsmæssig værdi på	22.540.447	49.341.520
<i>Investments in subsidiaries with a carrying amount of</i>		

### **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.*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for datterselskabernes engagementer i BRFKredit  
*The Company has provided absolute guarantee for its subsidiaries exposures in BRFKredit.*

Selskabets moderselskab Mermaid Properties One ApS og The Energy Hub ApS har stillet pant til sikkerhed for selskabets bank og kreditinstitutter.  
*The parent company Mermaid Properties One ApS and The Energy Hub ApS has pledged for security for the company's bank and credit institutions.*

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Nectar Asset Management ApS. Aftalen kan opsiges med 3 måneders varsel ved gensidig aftale, medmindre en af parterne bryder aftalens indhold.  
*The Company and Nectar Asset Management have entered into an agreement on the daily management of the Company. The Agreement may be terminated with 3 months notice if one of the parties breaks the agreement. Otherwise the agreement can only be terminated by mutual agreement.*

Selskabet har ligeledes indgået en ejendomsadministrationsaftale med Advokaternes Ejendomsadministration A/S. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel.  
*The Company and Advokaternes Ejendomsadministration A/S have entered into an agreement on the daily management of the Company's property. The agreement may be terminated with 6 months' notice.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Nærtstående parter

#### Related parties

#### Ejerforhold

##### 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:*

Mermaid Properties Holdco 1 ApS, CVR-nr. 32 93 98 99, 1550 København V

#### Koncernregnskab

##### Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

*The Company is included in the Group Annual Report of the Parent Company:*

Navn  
*Name*

Hjemsted  
*Place of registered office*

---

Mermaid Properties One ApS

København V

Koncernrapporten for Mermaid Properties One ApS kan rekvireres på følgende adresse:

*The Group Annual Report of Mermaid Properties One ApS may be obtained at the following address:*

Mermaid Properties One ApS  
c/o Nectar Asset Management  
Regnbuepladsen 5, 4.  
1550 København V

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for Mermaid Properties Holdco 1 ApS for 2016/17 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.

Årsregnskab for 2016/17 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.

The Annual Report of Mermaid Properties Holdco 1 ApS for 2016/17 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.

The Financial Statements for 2016/17 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.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

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

#### 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.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og rådgivning mv.

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

#### Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences 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.

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 rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

## Income Statement

#### Gross profit/loss

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

#### Other external expenses

Other external expenses comprise costs for management and counselling etc.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### 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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 moderselskabet og dennes 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### 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 changes in 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 and foreign subsidiaries. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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 eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har 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 normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Balance Sheet

### Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are recognised and measured under the equity method.

The item "Investments in subsidiaries" in the balance sheet include the proportionate ownership share of the net asset value of the enterprises 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 the remaining value of any increases in value and goodwill calculated at the time of acquisition of the enterprises.

The total net revaluation of investments in subsidiaries 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 the subsidiaries.

Subsidiaries 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.



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### 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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

#### 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 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 or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

#### 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.

#### Financial debts

Debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.