
Mermaid Properties Holdco 1 ApS

c/o Advokaternes Ejendomsadministration A/S, Toldbodgade
36A, DK-1253 København K

Årsrapport for 1. juli 2022 - 30. juni 2023

*Annual Report for
1 July 2022 - 30 June 2023*

CVR-nr. 32 93 98 99

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 14/12 2023

*The Annual Report was
presented and adopted
at the Annual General
Meeting of the
company
on 14/12 2023*

Axel Tobias Vieth
Dirigent
*Chairman of the
general meeting*



Indholdsfortegnelse

Contents

	<u>Side</u> <u>Page</u>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	6
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	7
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni <i>Income Statement 1 July - 30 June</i>	9
Balance 30. juni <i>Balance sheet 30 June</i>	11
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	14
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	15

Ledelsespåtegning

Management's statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 14. december 2023
København K, 14 December 2023

Direktion
Executive Board

Justin Trent Wood
Adm. direktør
CEO

Bestyrelse
Board of Directors

Justin Trent Wood

Timothy William Hinks

Axel Tobias Vieth

Vinod Bachulal Vaghela

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Financial Statements of Mermaid Properties Holdco 1 ApS for the financial year 1 July 2022 - 30 June 2023.

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 2023 of the Company and of the results of the Company operations for 2022/23.

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

We recommend that the Financial Statements be adopted at the Annual General Meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

Til kapitalejeren i 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Mermaid Properties Holdco 1 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

To the shareholder of Mermaid Properties Holdco 1 ApS

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 30 June 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 July 2022 - 30 June 2023 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 2022 - 30 June 2023, 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' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

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 Financial Statements Act.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

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 besvigelser eller fejl.

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:

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.

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.
- 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 længere kan fortsætte driften.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

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 14. december 2023
Hellerup, 14 December 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne32198

Christopher Kowalczyk
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne47863

Selskabsoplysninger

Company information

Selskabet *The Company*

Mermaid Properties Holdco 1 ApS
c/o Advokaternes Ejendomsadministration A/S
Toldbodgade 36A
DK-1253 København K

CVR-nr: 32 93 98 99
CVR No: 32 93 98 99

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Financial period: 1 July 2022 - 30 June 2023

Stiftet: 28. maj 2010
Incorporated: 28 May 2010

Regnskabsår: 13. regnskabsår
Financial year: 13th financial year

Hjemstedskommune: København
Municipality of reg. office: Copenhagen

Bestyrelse *Board of Directors*

Justin Trent Wood
Timothy William Hinks
Axel Tobias Vieth
Vinod Bachulal Vaghela

Direktion *Executive Board*

Justin Trent Wood

Revisor *Auditors*

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Management's review

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 6.103.490, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 47.073.046. Årets underskud er påvirket af stor nedskrivning af ejendom som følge af ændring i afkastkrav.

Selskabet er blevet fusioneret med datterselskaberne i en lodret fusionering, med effekt fra 1. juli 2022.

CVR-nr.: 40618864 Mermaid 50 ApS

CVR-nr.: 33157886 Mermaid 46 ApS

CVR-nr.: 33066058 The Energy Hub ApS

Fusionen er foretaget ved sammenlægningsmetoden og effekten heraf er 0 som præsenteret som regulering til egenkapitalen pr. 1. juli. Der refereres til afsnittet "Fusion" i anvendt regnskabspraksis. Sammenlægningsmetoden gennemføres som om de to virksomheder altid har været sammenlagt ved tilretning af sammenligningstal.

Kapitalberedskabet

Ledelsen arbejder kontinuerligt med forbedring og optimering af selskabets drift og finansielle performance. Realkreditgæld på MDKK 42 præsenteres som kortfristet gæld grundet salg af en af selskabets ejendomme i efterfølgende periode. Det er herefter ledelsens forventning at selskabet realiserer det udarbejdede budget for 2023/24.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet Mermaid Properties One ApS, hvor moderselskabet har givet tilsagn om finansiell støtte til og med den 30. juni 2024.

Med udgangspunkt heri anser ledelsen selskabets kapitalberedskab for forsvarligt og at selskabet kan afregne og svare sine forpligtelser i takt med disse forfalder, til og med den 30. juni 2024.

Key activities

The Company's main activity 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 2022/23 shows a loss of DKK 6,166,344, and at 30 June 2023 the balance sheet of the Company shows positive equity of DKK 47,010,192.

The Company has been merged with its subsidiaries in a vertical merger with effect from 1 July 2022.

CVR no.: 40618864 Mermaid 50 ApS

CVR no.: 33157886 Mermaid 46 ApS

CVR no.: 33066058 The Energy Hub ApS

The merger has been carried out using the amalgamation method and the effect thereof is 0 presented as an adjustment to the equity at 1 July. Reference is made to section "Merger" in accounting policies. The pooling-of-interests method is applied as if the two enterprises had always been combined by restating comparative figures.

Capital resources

Management works continuously to improve and optimize the company's operations and financial performance. Mortgage debt of MDKK 42 is presented as short-term debt due to the sale of one of the company's properties in the subsequent period. After this it is management's expectation that the company realizes the prepared budget for 2023/24.

The company has received a declaration of support from the parent company Mermaid Properties One ApS, where the parent company has given a commitment to financial support until and including 30 June 2024.

Based on this, the management considers the company's capital availability sound and that the company can settle and meet its obligations in line with these due dates, up to and including 30 June 2024.

Ledelsesberetning

Management's review

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022/23 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen har selskabet frasolgt investeringsejendommen beliggende i Lautruphøj for MDKK 75.

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

Unusual events

The financial position at 30 June 2023 of the Company and the results of the activities and cash flows of the Company for the financial year for 2022/23 have not been affected by any unusual events.

Subsequent events

After the financial year end the company has sold its investment property in Lautruphøj for MDKK 75.

In addition no conditions have occurred which have a significant influence on the assessment of the annual report.

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Income statement 1 July 2022 - 30 June 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering <i>Gross profit before value adjustments</i>		1.994.298	3.481.721
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>	2	-7.499.432	5.306.997
Bruttotab efter værdiregulering <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		-5.505.134	8.788.718
Personaleomkostninger <i>Staff expenses</i>	3	-285	16.912
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation and impairment losses of property, plant and equipment</i>	4	-87.000	-87.000
Andre driftsomkostninger <i>Other operating expenses</i>	5	0	-6.477.786
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		-5.592.419	2.240.844
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	6	40.136	982.363
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	7	-2.349.059	-1.707.925
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		-7.901.342	1.515.282
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		1.734.998	653.251
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		-6.166.344	2.168.533

Resultatdisponering

Distribution of profit

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>		
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-6.166.344	2.168.533
	-6.166.344	2.168.533

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Income statement 1 July 2022 - 30 June 2023

Balance 30. juni 2023

Balance sheet 30 June 2023

Aktiver

Assets

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	8	155.000.000	159.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>	9	174.000	261.000
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>		155.174.000	159.261.000
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		155.174.000	159.261.000
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		2.847.630	3.916.713
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder <i>Corporation tax receivable from group enterprises</i>		82.222	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		289.178	1.040.864
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		3.219.030	4.957.577
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		87.413	41.115.975
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		3.306.443	46.073.552
Aktiver <i>Assets</i>		158.480.443	205.334.552

Balance 30. juni 2023

Balance sheet 30 June 2023

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		800.000	800.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		46.210.192	52.376.536
Egenkapital <i>Equity</i>		47.010.192	53.176.536
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		6.260.195	7.912.971
Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i>		6.260.195	7.912.971
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		24.094.262	99.054.442
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term debt</i>	10	24.094.262	99.054.442
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	10	41.690.152	5.834.432
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		1.610.459	635.829
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		33.850.412	28.326.195
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		0	4.405.436
Deposita <i>Deposits</i>		3.750.040	2.974.888
Anden gæld <i>Other payables</i>		214.731	1.520.263
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>	11	0	1.493.560
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		81.115.794	45.190.603
Gældsforpligtelser <i>Debt</i>		105.210.056	144.245.045
Passiver <i>Liabilities and equity</i>		158.480.443	205.334.552

Balance 30. juni 2023

Balance sheet 30 June 2023

Going concern <i>Going concern</i>	1
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	12
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	13

Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli <i>Equity at 1 July</i>	800.000	53.290.627	-914.091	53.176.536
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægnings- metoden <i>Net effect from merger and acquisition under the uniting of interests method</i>	0	-53.290.627	53.290.627	0
Korrigeret egenkapital 1. juli <i>Adjusted equity at 1 July</i>	800.000	0	52.376.536	53.176.536
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	-6.166.344	-6.166.344
Egenkapital 30. juni <i>Equity at 30 June</i>	800.000	0	46.210.192	47.010.192

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1. Going concern

Going concern

Ledelsen arbejder kontinuerligt med forbedring og optimering af selskabets drift og finansielle performance. I 2024 er en af selskabets investeringsejendomme blevet solgt det er herefter ledelsens forventning at selskabet realiserer det udarbejdede budget for 2023/24.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet Jiffy Capital Limited, hvor moderselskabet har givet tilsagn om finansiel støtte til og med den 30. juni 2024.

Med udgangspunkt heri anser ledelsen selskabets kapitalberedskab for forsvarligt og at selskabet kan afregne og svare sine forpligtelser i takt med disse forfalder, til og med den 30. juni 2024.

Management works continuously to improve and optimize the company's operations and financial performance. In 2024 one of the company's investment properties has been sold, after this it is management's expectation that the company realizes the prepared budget for 2023/24.

The company has received a declaration of support from the parent company Jiffy Capital Limited, where the parent company has given a commitment to financial support until and including 30 June 2024.

Based on this, the management considers the company's capital availability sound and that the company can settle and meet its obligations in line with these due dates, up to and including 30 June 2024.

2. Værdiregulering af investeringsaktiver

Value adjustments of assets held for investment

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-7.499.432	5.306.997
<i>Value adjustments of investment properties</i>	-7.499.432	5.306.997

Noter til årsregnskabet Notes to the Financial Statements

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
3. Personaleomkostninger		
<i>Staff Expenses</i>		
Lønninger <i>Wages and salaries</i>	0	-22.101
Andre omkostninger til social sikring <i>Other social security expenses</i>	285	425
Andre personaleomkostninger <i>Other staff expenses</i>	0	4.764
	<u>285</u>	<u>-16.912</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere <i>Average number of employees</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
4. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
<i>Depreciation and impairment losses of property, plant and equipment</i>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation of property, plant and equipment</i>	87.000	87.000
	<u>87.000</u>	<u>87.000</u>
	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
5. Andre driftsomkostninger		
<i>Other operating expenses</i>		
Tab ved salg af investeringsejendomme <i>Tab ved salg af investeringsejendomme</i>	0	6.477.786
	<u>0</u>	<u>6.477.786</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
6. Finansielle indtægter		
<i>Financial income</i>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Interest received from group enterprises</i>	0	680.000
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	40.136	302.363
	<u>40.136</u>	<u>982.363</u>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
7. Finansielle omkostninger		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	699.679	476.999
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	1.649.380	1.230.926
	<u>2.349.059</u>	<u>1.707.925</u>

Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

8. Aktiver der måles til dagsværdi *Assets measured at fair value*

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
	DKK
Kostpris 1. juli <i>Cost at 1 July</i>	127.981.362
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	3.499.432
Kostpris 30. juni <i>Cost at 30 June</i>	131.480.794
Værdireguleringer 1. juli <i>Value adjustments at 1 July</i>	31.018.638
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	-7.499.432
Værdireguleringer 30. juni <i>Value adjustments at 30 June</i>	23.519.206
Regnskabsmæssig værdi 30. juni <i>Carrying amount at 30 June</i>	155.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene *Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker og ved brug er en afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af erhvervs ejendomme og er primært beliggende i og omkring Storkøbenhavn.

Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods and a yield based model. The Company's investment properties are commercial properties, and is primarily located in and around Copenhagen.

Dagsværdien for Ewaldsgade er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:
The fair value of Ewaldsgade has been calculated based on the following assumptions:

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	<u>2022/23</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør <i>The fair value of investment properties amounts to</i>	80.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse <i>Value adjustment, income statement</i>	11.977.568
Stigning i markedsleje <i>Increase in market rent</i>	6,7%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne <i>Expected idle rent in % of rental income</i>	5%
Ændring i driftsomkostninger <i>Change in operating expenses</i>	20%
Afkastkrav <i>Yield</i>	5,5%
Dagsværdien for Lautruphøj er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger: <i>The fair value of Lautruphøj has been calculated based on the following assumptions:</i>	
	<u>2022/23</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør <i>The fair value of investment properties amounts to</i>	75.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse <i>Value adjustment, income statement</i>	-19.477.000
Stigning i markedsleje <i>Increase in market rent</i>	2,3%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne <i>Expected idle rent in % of rental income</i>	5%
Ændring i driftsomkostninger <i>Change in operating expenses</i>	20%
Afkastkrav <i>Administrative expenses in % of rental income</i>	11,6%

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene *Sensitivity in determination of fair value of investment properties*

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni er der anvendt i intervallet 5,5% - 11,6%. Det kan gennemsnitligt opgøres til 8,55%.

An in the range of 5,5 % - 11,6 % has been applied in the market value assessment at 30 June. It can be calculated on average at 8,55%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.

Ændringer i <i>Changes in</i>	-0,5% <i>-0.5%</i>	Basis <i>Base</i>	0,5% <i>0,5%</i>
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent <i>Rate of return</i>	8,05	8,55	9,05
Dagsværdi <i>Fair value</i>	164.627.329	155.000.000	146.436.464
Ændring i dagsværdi <i>Change in fair value</i>	9.627.329	0	-8.563.536

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9. Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>
	DKK
Kostpris 1. juli <i>Cost at 1 July</i>	435.000
Kostpris 30. juni <i>Cost at 30 June</i>	435.000
Ned- og afskrivninger 1. juli <i>Impairment losses and depreciation at 1 July</i>	174.000
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	87.000
Ned- og afskrivninger 30. juni <i>Impairment losses and depreciation at 30 June</i>	261.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni <i>Carrying amount at 30 June</i>	174.000

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10. 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:

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
<i>Mortgage loans</i>		
Efter 5 år	6.849.077	75.281.441
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	17.245.185	23.773.001
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	24.094.262	99.054.442
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	41.690.152	5.834.432
<i>Within 1 year</i>		
	65.784.414	104.888.874

11. Periodeafgrænsningsposter

Deferred income

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

2022/23	2021/22
DKK	DKK

12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

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:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på <i>Land and buildings with a carrying amount of</i>	155.000.000	159.000.000
--	-------------	-------------

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

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på <i>Land and buildings with a carrying amount of</i>	155.000.000	159.000.000
--	-------------	-------------

Andre eventualforpligtelser

Other contingent liabilities

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Mermaid Properties One ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.
The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the jointly taxed incomes etc of the Group. The total amount of corporation tax payable is disclosed in the Annual Report of Mermaid Properties One ApS, which is the management company of the joint taxation purposes. Moreover, the Danish group companies are jointly and severally liable for Danish withholding taxes by way of dividend tax, tax on royalty payments and tax on unearned income. Any subsequent adjustments of corporation taxes and withholding taxes may increase the Company's liability.

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

13. Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Mermaid Properties Holdco 1 ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

Fusion:

Med effekt fra 1. juli 2022, Mermaid Properties Holdco 1 ApS fusionerede med datterselskaberne i en lodret fusion for at simplificere koncernstrukturen:

CVR-nr.: 40618864 Mermaid 50 ApS

CVR-nr.: 33157886 Mermaid 46 ApS

CVR-nr.: 33066058 The Energy Hub ApS

Fusionen er gennemført med selskaber under samme moderselskab (fælles kontrol). Aktiver og passiver værdiansættes til bogført værdi.

Sammenligningstal er justeret for fusionen.

Fusionen er gennemført efter sammenlægningsmetoden, og effekten heraf er 0 som præsenteres som en regulering af egenkapitalen pr. 1. juli 2023.

Den anvendte regnskabspraksis for det fusionerede selskab er uændret i forhold til sidste år.

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.

The Annual Report of Mermaid Properties Holdco 1 ApS for 2022/23 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 Financial Statements for 2022/23 are presented in DKK.

Merger:

With effect from 1 July 2022, Mermaid Properties Holdco 1 ApS merged with its subsidiaries as follows in a vertical merger in order to simplify the group structure:

CVR no.: 40618864 Mermaid 50 ApS

CVR no.: 33157886 Mermaid 46 ApS

CVR no.: 33066058 The Energy Hub ApS

The merger has been conducted with participation of companies under the same parent company (common control). Assets and liabilities are measured at book-value.

Comparative figures have been adjusted for the merger.

The merger has been conducted with the amalgamation method and the effect thereof is 0 presented as an adjustment to the equity at 1 July 2023.

The accounting policies applied for the merged company remain unchanged from last year.

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle 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, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post., jf. dog afsnittet regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelse

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.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og rådgivning mv.

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.

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

Translation policies

danske kroner is used as the presentation currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

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.

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; however, see the section on hedge accounting.

Income statement

Net sales

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.

Direct expenses

Direct expenses primarily include operating expenses for the year.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises, sales as well as office expenses, etc.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Bruttofortjeneste

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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.

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

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Gross profit

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue, direct expenses and other external expenses.

Staff expenses

Staff costs include wages and salaries including compensated absence and pensions as well as other social security contributions etc. made to the entity's employees. The item is net of refunds made by public authorities.

Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise depreciation and impairment of property, plant and equipment.

Other operating income and expenses

Other operating income and other operating expenses comprise items of a secondary nature to the main activities of the Company, including gains and losses on the sale of property, plant and equipment.

Financial income and expenses

Financial income and expenses comprise interest, financial expenses in respect of finance leases, realised and unrealised exchange adjustments, price adjustment of securities, amortisation of mortgage loans as well as extra payments and repayment under the on-account taxation scheme.

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 year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement.

The Company is jointly taxed with the Parent Company. The tax effect of the joint taxation with the subsidiaries is allocated to Danish enterprises showing profits or losses in proportion to their taxable incomes (full allocation with credit for tax losses).

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Balance

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra eksterne valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

Balance sheet

Investment properties and other property, plant and equipment

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 assets comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and sub-suppliers up until the time when the asset is ready for use.

Interest expenses on loans are not recognised in cost during construction and reconstruction periods.

All borrowing costs are amortised and recognised in the income statement over the term of the loan.

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

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause any difficulties.

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.

The valuation is not based on the statement from an external assessor.

The estimates applied are based on historical 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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktiverens forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Return-based valuation model

The fair value of investment properties has been determined at 30 June 2023 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 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.

Other property, plant and equipment

Property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time when the asset is ready for use.

Interest expenses on loans are not recognised in cost during construction and reconstruction periods.

Depreciation based on cost reduced by any residual value is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets, which are:

Other fixtures and fittings, tools and equipment	5 years
--	---------

The fixed assets' residual values are determined at nil.

Depreciation period and residual value are reassessed annually.

Impairment of fixed assets

The carrying amounts of property, plant and equipment and investments are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by depreciation.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

The recoverable amount of the asset is calculated as the higher of net selling price and value in use. Where a recoverable amount cannot be determined for the individual asset, the assets are assessed in the smallest group of assets for which a reliable recoverable amount can be determined based on a total assessment.

Goodwill, head office buildings and other assets for which a separate value in use cannot be determined as the asset does not on an individual basis generate future cash flows are reviewed for impairment together with the group of assets to which they are attributable.

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.

Prepayments

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

Deferred tax assets and liabilities

Deferred tax is recognised in respect of all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised in respect of temporary differences concerning goodwill not deductible for tax purposes and other items - apart from business acquisitions - where temporary differences have arisen at the time of acquisition without affecting the profit for the year or the taxable income.

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. In cases where the computation of the tax base may be made according to alternative tax rules, deferred tax is measured 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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Deferred tax assets and liabilities are offset within the same legal tax entity.

Current tax receivables and liabilities

Current tax receivables and liabilities are recognised in the balance sheet at the amount calculated on the basis of the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years. Tax receivables and liabilities are offset if there is a legally enforceable right of set-off and an intention to settle on a net basis or simultaneously.

Financial debts

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

Deferred income

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