

---

# ***Mermaid 46 ApS***

c/o Nectar Asset Management, Ewaldsgade 7, DK-2200 København N

## **Årsrapport for 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

*Annual Report for 1 July 2018 - 30 June 2019*

---

CVR-nr. 33 15 78 86

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/11 2019

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 25/11 2019*

Charles Sherratt-Davies  
Dirigent  
*Chairman of the General Meeting*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

	Side <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <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
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	7
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	8
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019 <i>Income Statement 1 July 2018 - 30 June 2019</i>	10
Balance 30. juni 2019 <i>Balance Sheet at 30 June 2019</i>	11
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	14
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	15

*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 2018 - 30. juni 2019 for Mermaid 46 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. november 2019  
*København, 25 November 2019*

### **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 46 ApS for the financial year 1 July 2018 - 30 June 2019.

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 2019 of the Company and of the results of the Company operations for 2018/19.

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 46 ApS

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Mermaid 46 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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.

To the Shareholder of Mermaid 46 ApS

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 30 June 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 July 2018 - 30 June 2019 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Mermaid 46 ApS for the financial year 1 July 2018 - 30 June 2019, 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.
- 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.
- 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder notoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Hellerup, den 25. november 2019

*Hellerup, 25 November 2019*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne13914

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.

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.

Maj-Britt Nørskov Nannestad

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne32198



# Selskabsoplysninger

## *Company Information*

**Selskabet**  
*The Company*

Mermaid 46 ApS  
c/o Nectar Asset Management  
Ewaldsgade 7  
DK-2200 København N

CVR-nr.: 33 15 78 86  
*CVR No: 33 15 78 86*  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
*Financial period: 1 July - 30 June*  
Stiftet: 21. september 2010  
*Incorporated: 21 September 2010*  
Regnskabsår: 9. regnskabsår  
*Financial year: 9th financial year*  
Hjemstedskommune: København  
*Municipality of reg. office: Copenhagen*

**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 46 ApS for 2018/19 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 fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på DKK 23.786.449, heraf værdireguleringer på DKK -27.253.522, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på DKK 32.177.075.

Selskabet har i perioden afhændet investeringsejendomme, med et samlet regnskabsmæssigt tab på TDKK 30.020.

Selskabet har i perioden stiftet Mermaid 50 ApS ved apportnedskud af ejendommen Lautruphøj.

Financial Statements of Mermaid 46 ApS for 2018/19 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.

### **Key activities**

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

### **Development in the year**

The income statement of the Company for 2018/19 shows a loss of DKK 23,786,449, of which value adjustments amount to DKK -27,253,522, and at 30 June 2019 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 32,177,075.

The Company has in the period sold investments properties, with a total recognised loss of kDKK 30,020

The Company has founded Mermaid 50 ApS through non-cash distributions of Lautruphøj during the year.

# Ledelsesberetning

## *Management's Review*

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

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af afkastmodeller. Der henvises til note 7 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne, samt væsentlige forudsætninger, ved opgørelsen af dagsværdien.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

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

Investment properties are recorded at fair value. The fair value is calculated on the basis of return models. We refer to Note 7 for a sensitivity analysis, as well as the assumptions underlying the uncertainties in determining the fair value.

### **Subsequent events**

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

## Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Income Statement 1 July 2018 - 30 June 2019

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		<b>763.239</b>	<b>5.055.765</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>	1	-27.253.522	8.011.439
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>-26.490.283</b>	<b>13.067.204</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>	2	-3.750	0
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>-26.494.033</b>	<b>13.067.204</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder <i>Income from investments in subsidiaries</i>		68.831	0
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	3	1.462.730	1.073.365
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-4.210.132	-6.604.243
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>-29.172.604</b>	<b>7.536.326</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	5.386.155	-1.638.191
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-23.786.449</b>	<b>5.898.135</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>		68.831	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-23.855.280	5.898.135
		<b>-23.786.449</b>	<b>5.898.135</b>

## Balance 30. juni 2019

### Balance Sheet at 30 June 2019

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	7	143.800.000	415.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>	6	26.250	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>		<b>143.826.250</b>	<b>415.500.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	8	709.970	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <i>Fixed asset investments</i>		<b>709.970</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>144.536.220</b>	<b>415.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		1.680.691	692.437
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		16.269	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		998.125	1.951.522
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		0	268.127
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder <i>Corporation tax receivable from group enterprises</i>		268.127	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		249.207	867.295
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>3.212.419</b>	<b>3.779.381</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>1.412.539</b>	<b>148.486</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>4.624.958</b>	<b>3.927.867</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>149.161.178</b>	<b>419.427.867</b>

## Balance 30. juni 2019

### Balance Sheet at 30 June 2019

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		640.000	640.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>		68.831	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		31.468.244	38.323.524
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		<b>32.177.075</b>	<b>38.963.524</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	9	9.702.594	15.088.749
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond § 18b <i>Liability Land Owner's Investment Fund § 18b</i>		0	102.892
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b>Provisions</b>		<b>9.702.594</b>	<b>15.191.641</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		61.682.795	300.872.728
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		0	4.999.887
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	10	<b>61.682.795</b>	<b>305.872.615</b>

## Balance 30. juni 2019

### Balance Sheet at 30 June 2019 (continued)

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	10	576.454	1.610.255
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		0	457.075
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		0	1.433.155
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		39.403.859	46.131.313
Deposita <i>Deposits</i>		3.683.355	6.943.175
Anden gæld <i>Other payables</i>		1.935.046	2.263.771
Periodeafgrænsningsposter <i>Accruals</i>		0	561.343
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Short-term debt</i>		<b>45.598.714</b>	<b>59.400.087</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Debt</i>		<b>107.281.509</b>	<b>365.272.702</b>
<b>Passiver</b> <i>Liabilities and equity</i>		<b>149.161.178</b>	<b>419.427.867</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	11		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	12		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	13		

## 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 2018 <i>Equity at 1 July 2018</i>	640.000	0	38.323.524	38.963.524
Øvrige egenkapitalbevægelser <i>Other equity movements</i>	0	0	17.000.000	17.000.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	68.831	-23.855.280	-23.786.449
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b> <i>Equity at 30 June 2019</i>	<b>640.000</b>	<b>68.831</b>	<b>31.468.244</b>	<b>32.177.075</b>



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b> <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Value adjustments of investment properties</i>	2.767.240	18.373.896
Gevinst ved salg af investeringsejendomme <i>Gain on sold investment properties</i>	300.000	0
Tab ved salg af investeringsejendomme <i>Loss on sold investment properties</i>	-30.320.762	-10.362.457
	<b>-27.253.522</b>	<b>8.011.439</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b> <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation of property, plant and equipment</i>	3.750	0
	<b>3.750</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b> <i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	1.462.730	1.073.365
	<b>1.462.730</b>	<b>1.073.365</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b> <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	497.137	909.288
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	3.712.995	5.694.955
	<b>4.210.132</b>	<b>6.604.243</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	0	-133.298
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	-5.386.155	1.771.489
<i>Deferred tax for the year</i>		
	<b>-5.386.155</b>	<b>1.638.191</b>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
<i>Property, plant and equipment</i>		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>
		DKK
Kostpris 1. juli 2018		0
<i>Cost at 1 July 2018</i>		
Tilgang i årets løb		30.000
<i>Additions for the year</i>		
Kostpris 30. juni 2019		30.000
<i>Cost at 30 June 2019</i>		
Ned- og afskrivninger 1. juli 2018		0
<i>Impairment losses and depreciation at 1 July 2018</i>		
Årets afskrivninger		3.750
<i>Depreciation for the year</i>		
Ned- og afskrivninger 30. juni 2019		3.750
<i>Impairment losses and depreciation at 30 June 2019</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>		<b>26.250</b>
<i>Carrying amount at 30 June 2019</i>		

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 7 Aktiver der måles til dagsværdi

*Assets measured at fair value*

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. juli 2018 <i>Cost at 1 July 2018</i>	364.218.759
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	1.553.522
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-253.251.072
Kostpris 30. juni 2019 <i>Cost at 30 June 2019</i>	<u>112.521.209</u>
Værdireguleringer 1. juli 2018 <i>Value adjustments at 1 July 2018</i>	51.281.241
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	2.767.240
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver <i>Reversal of revaluations of sold assets</i>	-22.769.690
Værdireguleringer 30. juni 2019 <i>Value adjustments at 30 June 2019</i>	<u>31.278.791</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b> <i>Carrying amount at 30 June 2019</i>	<u><b>143.800.000</b></u>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

#### Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Selskabets investeringsejendomme består af 100% erhverv, og er primært beliggende i og omkring Storkøbenhavn.

*The Company's investment properties are 100% commercial, and is primarily located in and around Copenhagen.*

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Værdien er opgjort af en afkastbaseret model.

*Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods. The value is determined on the basis of a return-based model.*

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

*Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:*

	<u>København</u>	<u>Storkøbenhavn</u>
Beboelse af areal i % <i>Residential of areal in %</i>	0%	0%
Erhverv af areal i % <i>Commercial of areal in %</i>	100%	100%
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør <i>The fair value of investment properties amounts to</i>	55.800.000	88.000.000
Stigning i markedsleje <i>Increase in market rent</i>	24,38%	0,99%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne <i>Expected idle rent in % of rental income</i>	8,91%	0,00%
Ændring i driftsomkostninger <i>Change in operating expenses</i>	175,00%	81,70%
Forventede istandsættelsesomkostninger <i>Expected refurbishment expenses</i>	1.875.500	0
Afkastkrav <i>Rate of return</i>	5,84%	6,40%

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

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

*Assets measured at fair value*

##### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Sensitivity in determination of fair value of investment properties*

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,19%.  
*An individually determined required rate of return of 6.19% has been applied in the market value assessment at 30 June 2019.*

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-  
 ejendomme 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 gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
<i>Changes in average required rate of return</i>	<i>-0.5 %</i>	<i>Base</i>	<i>0.5 %</i>
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,69	6,19	6,69
<i>Rate of return</i>			
Dagsværdi	156.405.000	143.800.000	132.947.000
<i>Fair value</i>			
Ændring i dagsværdi	12.605.000	0	-10.853.000
<i>Change in fair value</i>			

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>8 Kapitalandele i dattervirksomheder</b> <i>Investments in subsidiaries</i>		
Kostpris 1. juli 2018 <i>Cost at 1 July 2018</i>	0	0
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	641.139	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2019 <i>Cost at 30 June 2019</i>	641.139	0
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer 1. juli 2018 <i>Value adjustments at 1 July 2018</i>	0	0
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	68.831	0
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer 30. juni 2019 <i>Value adjustments at 30 June 2019</i>	68.831	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b> <i>Carrying amount at 30 June 2019</i>	<b>709.970</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>		
<i>Provision for deferred tax</i>		
Materielle anlægsaktiver	10.022.971	17.346.011
<i>Property, plant and equipment</i>		
Periodisering af lejerabat	39.491	161.478
<i>Accrual of rent discount</i>		
Amortisering af langfristede gældsforpligtelser	-101.535	-504.165
<i>Amortization of long term debt</i>		
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-258.333	-1.914.575
<i>Tax loss carry-forward</i>		
	<b>9.702.594</b>	<b>15.088.749</b>

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 46 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 46 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

### 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:*

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b>Mortgage loans</b>		
Efter 5 år	46.261.441	263.365.341
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	15.421.354	37.507.387
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	61.682.795	300.872.728
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	576.454	1.610.255
<i>Within 1 year</i>		
	<b>62.259.249</b>	<b>302.482.983</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
<b>Credit institutions</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	4.999.887
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	0	4.999.887
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>0</b>	<b>4.999.887</b>



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b> <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b> <i>Charges and security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på <i>Investment properties with a carrying amount of</i>	143.800.000	415.500.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: <i>The following assets have been placed as security with bankers</i>		
Ejerpantebreve, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor, providing security on investment properties at a total carrying amount of</i>	143.800.000	415.500.000
<b>Eventualforpligtelser</b> <i>Contingent liabilities</i>		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. <i>The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income.</i>		
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. <i>The Company and Nectar Asset Management ApS 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.</i>		
Selskabet har ligeledes indgået en ejendomsadministrationsaftale med Advokaternes Ejendomsadministration A/S. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel. <i>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.</i>		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 12 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. 32939899, 2200 København N

#### Koncernregnskab

##### Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

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

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>
Mermaid Properties One ApS	København N

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  
Ewaldsgade 7  
2200 København N

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 13 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for Mermaid 46 ApS for 2018/19 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 2018/19 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 46 ApS for 2018/19 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 2018/19 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

### 13 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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

## Resultatopgørelsen

### 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.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

## Income Statement

### Revenue

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

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

### Expenses concerning investment properties

Expenses concerning investment properties primarily include operating expenses for the year.

### Other external expenses

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

### Gross profit/loss after value adjustments

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

### Amortisation, depreciation and impairment losses

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

## **Noter til årsregnskabet**

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

#### **13 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 dets 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

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

## Balancen

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

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

## Balance Sheet

### Investment properties and other property, plant and equipment

#### *Investment properties*

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

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

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

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.

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

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

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

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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

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

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

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

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



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager 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**

Øvrige 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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

The fair value of certain investment properties has been determined at 30 June 2019 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**

Other 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.

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 3 - 5 years

Depreciation period and residual value are reassessed annually.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### 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.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### 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.

#### Impairment of fixed assets

The carrying amounts of investment properties are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

#### 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.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Hensatte forpligtelser

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

#### 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.

#### Provisions

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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 13 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Deferred tax assets and liabilities

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

Deferred tax assets 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.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en overafdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

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

#### Accruals

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