
Mermaid 46 ApS

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

Årsrapport for 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Annual Report for 1 July 2015 - 30 June 2016

CVR-nr. 33 15 78 86

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

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

Troels Andersen
Dirigent
Chairman



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent Auditor's Report on the Financial Statements</i>	2
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	5
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	6
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni <i>Income Statement 1 July - 30 June</i>	8
Balance 30. juni <i>Balance Sheet 30 June</i>	9
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	11
Regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	20

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

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Mermaid 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Direktion ***Executive Board***

Justin Trent Wood

Bestyrelse ***Board of Directors***

Timothy William Hinks

Tobias Vieth

Justin Trent Wood

Charles Sherratt-Davies

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 2015 - 30 June 2016.

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 2016 of the Company and of the results of the Company operations for 2015/16.

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

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Til kapitalejeren i Mermaid 46 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Mermaid 46 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende bil-

To the Shareholder of Mermaid 46 ApS

Report on the Financial Statements

We have audited the Financial Statements of Mermaid 46 ApS for the financial year 1 July 2015 - 30 June 2016, which comprise income statement, balance sheet, notes and summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Management's Responsibility 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.

Auditor's Responsibility

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

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation of

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

lede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Financial Statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements.

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

Our audit has not resulted in any qualification.

Opinion

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

Emphasis of Matter

Without qualifying our opinion, we refer to Management's report on uncertainty relating to recognition and measurement in note 1.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Hellerup, den 29. november 2016

Hellerup, 29 November 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Statement on Management's Review

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

Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet

The Company

Mermaid 46 ApS
c/o Aberdeen Asset Management Denmark A/S
Strandvejen 58, 2.
DK-2900 Hellerup

CVR-nr.: 33 15 78 86
CVR No:
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Financial period: 1 July - 30 June
Stiftet: 21. september 2010
Incorporated: 21 September 2010
Regnskabsår: 6. regnskabsår
Financial year: 6th financial year
Hjemstedskommune: Gentofte
Municipality of reg. office:

Bestyrelse

Board of Directors

Timothy William Hinks
Tobias Vieth
Justin Trent Wood
Charles Sherratt-Davies

Direktion

Executive Board

Justin Trent Wood

Revision

Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Koncernregnskab

Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Mermaid Properties One ApS.
The Company is included in the Group Annual Report of Mermaid Properties One ApS.

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 Aberdeen Asset Management Denmark A/S
Strandvejen 58, 2.
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Management's Review

Årsrapporten for Mermaid 46 ApS for 2015/16 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.

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 8.587.936, heraf værdireguleringer på DKK -8.393.393, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 46.111.347.

Kapitalberedskabet

Ledelsen konstaterer, at mere end halvdelen af selskabets kapital er tabt. Kapitaltabet er opstået som følge af den negative dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom. Det er derfor ledelsens vurdering, at selskabets daglige drift kan reetablere egenkapitalen samt honorere de løbende forpligtelser. Det skal i denne forbindelse nævnes, at selskabet har modtaget støtteerklæring fra Mermaid Properties One ApS, således at selskabets forpligtelser kan indfries i takt med, at de forfalder i perioden indtil 30. juni 2017. Erklæringen om finansiell støtte forudsætter, at majoriteten af selskabets anparter ikke overdrages, og at selskabet ikke tages under konkursbehandling. På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje. For yderligere information henvises til note 2.

Financial Statements of Mermaid 46 ApS for 2015/16 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The Annual Report has been prepared under the same accounting policies as last year.

Main activity

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 2015/16 shows a loss of DKK 8,587,936, of which value adjustments amount to DKK -8,393,393, and at 30 June 2016 the balance sheet of the Company shows negative equity of DKK 46,111,347.

Capital resources

Management has ascertained that more than half of the Company's capital is lost. The capital loss is a result of the negative fair value adjustment of the Company's investment property and, therefore, in Management's opinion, the Company's day-to-day operations will restore the equity and meet the current liabilities. In this connection, it should be stated that the Company has received a letter of support from Mermaid Properties One ApS in order that the Company's liabilities may be met as they fall due during the period until 30 June 2017. The letter of support is conditional upon the majority of the Company's shares not being transferred and the Company not entering into bankruptcy proceedings. Based on this, the Financial Statements have been prepared under a going concern assumption. For further information refer to note 2.

Ledelsesberetning

Management's Review

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Uncertainty relating to recognition and measurement

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

Subsequent events

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Income Statement 1 July - 30 June

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttotab før værdireguleringer <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		-1.033.145	-2.215.507
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>	3	-8.393.393	-3.993.604
Bruttotab <i>Gross profit/loss</i>		-9.426.538	-6.209.111
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-1.583.637	-2.311.117
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		-11.010.175	-8.520.228
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	2.422.239	2.015.925
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		-8.587.936	-6.504.303

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-8.587.936	-6.504.303
		-8.587.936	-6.504.303

Balance 30. juni

Balance Sheet 30 June

Aktiver

Assets

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		102.300.000	109.399.000
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	6	102.300.000	109.399.000
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		102.300.000	109.399.000
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		297.994	112.668
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>	8	7.802.692	6.257.142
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		4.793.477	3.916.788
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		163.616	0
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		13.057.779	10.286.598
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		553.188	495.143
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		13.610.967	10.781.741
Aktiver <i>Assets</i>		115.910.967	120.180.741

Balance 30. juni

Balance Sheet 30 June

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		80.000	80.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-46.191.347	-37.603.411
Egenkapital <i>Equity</i>	7	-46.111.347	-37.523.411
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		135.442.029	135.317.190
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term debt</i>	9	135.442.029	135.317.190
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	9	41.439	52.981
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		327.956	198.820
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		23.443.505	20.647.886
Anden gæld <i>Other payables</i>		2.732.366	1.465.316
Periodeafgrænsningsposter <i>Accruals</i>		35.019	21.959
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		26.580.285	22.386.962
Gældsforpligtelser <i>Debt</i>		162.022.314	157.704.152
Passiver <i>Liabilities and equity</i>		115.910.967	120.180.741
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainties relating to recognition and measurement</i>	1		
Going concern <i>Going concern</i>	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	10		
Ejerforhold <i>Ownership</i>	11		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Uncertainties relating to recognition and measurement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

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

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er pr. 30. juni 2016 sat til DKK 102.300 svarende til et afkastkrav på 6,58%

The fair value of the Company's investment properties at 30 June 2016 is set to kDKK 102,300 mio. equivalent to a return requirement of 6.58%.

2 Going concern

Going concern

Selskabets kapitaltab er opstået som følge af den negative dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom. Det er derfor ledelsens vurdering, at selskabets daglige drift kan reetablere egenkapitalen samt honorere de løbende forpligtelser.

The capital loss of the Company is due to the negative value adjustment of the Company's investment property. Therefore Management believes that the Company's daily operation can restore equity and meet ongoing commitments.

3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Other value adjustments of investment properties</i>	-8.213.559	-3.640.387
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of financial liabilities</i>	-179.834	-353.217
	-8.393.393	-3.993.604

4 Finansielle omkostninger

Financial expenses

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	412.779	427.407
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	1.170.858	1.883.710
	1.583.637	2.311.117

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	-876.689	-2.216.447
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	-1.545.550	200.522
<i>Deferred tax for the year</i>		
	-2.422.239	-2.015.925
6 Aktiver der måles til dagsværdi		
<i>Assets measured at fair value</i>		
		Investerings- ejendomme
		<i>Investment proper- ties</i>
		DKK
Kostpris 1. juli		143.380.528
<i>Cost at 1 July</i>		
Tilgang i årets løb		1.114.559
<i>Additions for the year</i>		
Kostpris 30. juni		144.495.087
<i>Cost at 30 June</i>		
Værdireguleringer 1. juli		-33.981.528
<i>Value adjustments at 1 July</i>		
Årets værdireguleringer		-8.213.559
<i>Revaluations for the year</i>		
Værdireguleringer 30. juni		-42.195.087
<i>Value adjustments at 30 June</i>		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		102.300.000
<i>Carrying amount at 30 June</i>		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 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 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,58 %.
An individually determined required rate of return of 6.58 % has been applied in the market value assessment at 30 June 2016.

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	-0,50 %	Basis	0,50 %
<i>Changes in average required rate of return</i>	<i>-.5 %</i>	<i>Base</i>	<i>..5 %</i>
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,08	6,58	7,08
<i>Rate of return</i>			
Dagsværdi	110.713.000	102.300.000	95.075.000
<i>Fair value</i>			
Ændring i dagsværdi	8.413.000	0	-7.225.000
<i>Change in fair value</i>			

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Egenkapital

Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	80.000	-37.603.411	-37.523.411
<i>Equity at 1 July</i>			
Årets resultat	0	-8.587.936	-8.587.936
<i>Net profit/loss for the year</i>			
Egenkapital 30. juni	80.000	-46.191.347	-46.111.347
<i>Equity at 30 June</i>			

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.
The share capital consists of 80,000 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.
There have been no changes in the share capital during the last 5 years.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2016	2015
	DKK	DKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
<i>Provision for deferred tax</i>		
Materielle anlægsaktiver	-7.143.138	-5.381.477
<i>Property, plant and equipment</i>		
Langfristede gældsforpligtelser	-298.486	-258.922
<i>Long-term debt</i>		
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-361.068	-616.743
<i>Tax loss carry-forward</i>		
Overført til udskudt skatteaktiv	7.802.692	6.257.142
<i>Transferred to deferred tax asset</i>		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
<i>Deferred tax asset</i>		
Opgjort skatteaktiv	7.802.692	6.257.142
<i>Calculated tax asset</i>		
Regnskabsmæssig værdi	<u>7.802.692</u>	<u>6.257.142</u>
<i>Carrying amount</i>		

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

9 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:

	2016	2015
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mortgage loans		
Efter 5 år	134.932.917	135.103.873
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	509.112	213.317
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	135.442.029	135.317.190
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	41.439	52.981
<i>Within 1 year</i>		
	135.483.468	135.370.171

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2016 DKK	2015 DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
Sikkerhedsstillelser <i>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>	102.300.000	109.399.000
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>	102.300.000	109.399.000
Kontraktlige forpligtelser <i>Contractual obligations</i>		
Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Aberdeen Asset Management Denmark A/S. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel, såfremt en af parterne bryder aftalens indhold. Ellers kan aftalen kun opsiges ved salg af ejendommen eller gensidig aftale. <i>The Company and Aberdeen Asset Management Denmark A/S have entered into an agreement on the daily management of the Company. The Agreement may be terminated with 6 months notice if one of the parties breaks the agreement. Otherwise the agreement can only be terminated by the sale of the property or by mutual agreement.</i>		
Selskabet har ligeledes indgået en ejendomsadministrationsaftale med Advokaternes Ejendomsadministration A/S. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel eller ved salg af ejendommen. <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 or by the sale of the property.</i>		
Eventualforpligtelser <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>		
Selskabets moderselskab, Mermaid Properties One ApS, har stillet pant til sikkerhed på MDKK 4,3 for selskabets bank og kreditinstitutter. <i>The parent company, Mermaid Properties One ApS, has pledged for security of DKK 4.3M for the company's bank and credit institutions.</i>		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

11 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 2 ApS, CVR-nr. 33749864, 2900 Hellerup

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Mermaid 46 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

Basis of Preparation

The Annual Report of Mermaid 46 ApS for 2015/16 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

Financial Statements for 2015/16 are presented in DKK.

Recognition and measurement

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

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

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

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og

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. 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.

Income Statement

Gross profit/loss

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

Revenue

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

Services are recognised at the rate of completion of the service to which the contract relates by using the percentage-of-completion method, which means that revenue equals the selling price of the service completed for the year. This method is applied when total revenues and expenses in respect of the service and the stage of completion at

Regnskabspraksis

Accounting Policies

det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

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

the balance sheet date can be measured reliably, and it is probable that the economic benefits, including payments, will flow to the Company. The stage of completion is determined on the basis of the ratio between the expenses incurred and the total expected expenses of the service.

Financial income and expenses

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

Tax on profit/loss for the year

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

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

Regnskabspraxis

Accounting Policies

Balancen

Investeringsejendomme

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

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

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

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.

Balance Sheet

Investment properties

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

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

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

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

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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

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

Receivables

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

Prepayments

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

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Deferred tax assets and liabilities

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

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

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

Current tax receivables and liabilities

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

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Financial debts

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

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

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

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

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

Accruals

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