

---

# ***Mermaid 50 ApS***

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

## **Årsrapport for 26. juni 2019 - 30. juni 2020**

*Annual Report for 26 June 2019 - 30 June 2020*

---

CVR-nr. 40 61 88 64

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/12 2020

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 15/12 2020*

Tobias Vieth  
Dirigent  
*Chairman of the General  
Meeting*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

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

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

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

### **Selskabsoplysninger**

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

Selskabsoplysninger 8  
*Company Information*

Ledelsesberetning 9  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse 26. juni - 30. juni 11  
*Income Statement 26 June - 30 June*

Balance 30. juni 12  
*Balance Sheet 30 June*

Egenkapitalopgørelse 14  
*Statement of Changes in Equity*

Noter til årsregnskabet 15  
*Notes to the Financial Statements*

# **Ledelsespåtegning**

## ***Management's Statement***

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 26. juni 2019 - 30. juni 2020 for Mermaid 50 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. december 2020  
*København, 15 December 2020*

### **Direktion**

***Executive Board***

Justin Trent Wood  
direktør  
*Executive Officer*

### **Bestyrelse**

***Board of Directors***

Vinod Bachulal Vaghela

Timothy Hinks

Justin Trent Wood

Axel Tobias Vieth

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Mermaid 50 ApS for the financial year 26 June 2019 - 30 June 2020.

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 2020 of the Company and of the results of the Company operations for 2019/20.

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 50 ApS

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. juni 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Mermaid 50 ApS for regnskabsåret 26. juni 2019 - 30. juni 2020, 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 50 ApS

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 30 June 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 26 June 2019 - 30 June 2020 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Mermaid 50 ApS for the financial year 26 June 2019 - 30 June 2020, 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.

### **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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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

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

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

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professio-

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

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

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

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

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

nel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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.

audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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

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



# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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

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

Hellerup, den 15. december 2020

*Hellerup, 15 December 2020*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne13914

Maj-Britt Nørskov Nannestad

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne32198

# Selskabsoplysninger

## Company Information

### Selskabet

*The Company*

Mermaid 50 ApS  
c/o Advokaternes Ejendomsadministration A/S  
Toldbodgade 36A  
DK-1253 København K

CVR-nr.: 40 61 88 64  
*CVR No:*  
Regnskabsperiode: 26. juni 2019 - 30. juni 2020  
*Financial period: 26 June - 30 June*  
Stiftet: 26. juni 2019  
*Incorporated: 26 June 2019*  
Regnskabsår: 1. regnskabsår  
*Financial year: 1st financial year*  
Hjemstedskommune: København  
*Municipality of reg. office:*

### Bestyrelse

*Board of Directors*

Vinod Bachulal Vaghela  
Timothy Hinks  
Justin Trent Wood  
Axel Tobias Vieth

### Direktion

*Executive Board*

Justin Trent Wood

### Revision

*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Management's Review

Årsrapporten for Mermaid 50 ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### Væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i året

Selskabet er nystiftet pr. 26. juni 2019, hvorfor regnskabsåret er forlænget. Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på DKK 15.463.406, heraf værdireguleringer på DKK 17.484.402, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på DKK 16.104.545.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af afkastmodeller. Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne, samt væsentlige forudsætninger, ved opgørelsen af dagsværdien.

### Usædvanlige forhold

I regnskabsperioden er udbruddet af COVID-19 blevet erklæret en pandemi og har påvirket den globale økonomi. Ledelsen henviser til note 1 vedrørende effekten af COVID-19 på selskabets aktiviteter.

Financial Statements of Mermaid 50 ApS for 2019/20 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.

### Key activities

The Company's objective is investing in properties and in other companies and investing the return thereon.

### Development in the year

The Company is started pr 26. juni 2019 and therefore the income statement is prolonged. The income statement of the Company for 2019/20 shows a profit of DKK 15,463,406, of which value adjustments amount to DKK 17,484,402, and at 30 June 2020 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 16,104,545.

### Uncertainty relating to recognition and measurement

Investment properties are recognised at fair value. Fair value is calculated on the basis of return models. We refer to Note 6 for a sensitivity analysis, as well as the assumptions underlying the uncertainties in determining the fair value.

### Unusual events

During the accounting period the outbreak of COVID-19 has been declared a Pandemic and has impacted the global economy. Management refers to note 1 regarding the effect of COVID-19 on the Company's activities.

# **Ledelsesberetning**

## *Management's Review*

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

### **Subsequent events**

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

## Resultatopgørelse 26. juni - 30. juni

### Income Statement 26 June - 30 June

	Note	2019/20 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		<b>1.942.801</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>	2	17.484.402
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>19.427.203</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	3	690.936
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-292.504
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>19.825.635</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	-4.362.229
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>15.463.406</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>	15.463.406
	<b>15.463.406</b>

# Balance 30. juni

## Balance Sheet 30 June

### Aktiver

#### Assets

	Note	2019/20 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		110.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>110.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	6	<b>110.200.000</b>
<i>Fixed assets</i>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		212.131
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		12.311.875
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		1.716.049
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		1.130.598
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.370.653</b>
<i>Receivables</i>		
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>194.741</b>
<i>Cash at bank and in hand</i>		
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.565.394</b>
<i>Current assets</i>		
<b>Aktiver</b>		<b>125.765.394</b>
<i>Assets</i>		

# Balance 30. juni

## Balance Sheet 30 June

### Passiver

#### Liabilities and equity

	Note	2019/20 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		50.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		16.054.545
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		<b>16.104.545</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		3.904.189
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b>Provisions</b>		<b>3.904.189</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		103.364.203
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	7	<b>103.364.203</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	7	188.360
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		671.467
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		458.040
Deposita <i>Deposits</i>		1.033.962
Anden gæld <i>Other payables</i>		40.628
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>2.392.457</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>105.756.660</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>125.765.394</b>
Usædvanlige forhold <i>Unusual events</i>	1	
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	8	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	9	

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>Share capital</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 26. juni <i>Equity at 26 June</i>	0	0	0
Apportindskud i forbindelse med stiftelse <i>Non-cash payment concerning formation of entity</i>	50.000	591.139	641.139
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	15.463.406	15.463.406
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>50.000</b>	<b>16.054.545</b>	<b>16.104.545</b>
<i>Equity at 30 June</i>			



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Usædvanlige forhold

#### Unusual events

I regnskabsperioden er udbruddet af COVID-19 erklæret en pandemi og har påvirket den globale økonomi. Lejeindtægter og værdien af selskabets investeringsejendom er påvirket i begrænset omfang. Indtil der foreligger klarhed om virussens ultimative indvirkning, vil påvirkningen på lejeindtægter og ejendomsværdi dog forblive meget usikker. På balancedagen er virussens indflydelse på virksomhedens aktiviteter og aktivværdi begrænset. Ledelsen overvåger situationen.

*During the accounting period the outbreak of COVID-19 has been declared a Pandemic and has impacted the global economy. Rental income and the value of the investment property of the company has been affected to a limited extent. However, until there is clarity on the ultimate severity of the virus, the impact on rental income and property value will remain highly uncertain. At the balance sheet date, the effect of the virus on the company's activities and asset value remains limited. Management is monitoring the situation.*

### 2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

#### Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved

Værdireguleringer af investeringsaktiver som følge af ændret afkastkrav

*Value Adjustments of investment assets and the financial liabilities involved*

2019/20

DKK

17.484.402

**17.484.402**

### 3 Finansielle indtægter

#### Financial income

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

*Interest received from group enterprises*

673.711

Andre finansielle indtægter

*Other financial income*

17.225

**690.936**

### 4 Finansielle omkostninger

#### Financial expenses

Andre finansielle omkostninger

*Other financial expenses*

292.504

**292.504**

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2019/20
	DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>	
<i>Tax on profit/loss for the year</i>	
Årets aktuelle skat	458.040
<i>Current tax for the year</i>	
Årets udskudte skat	3.904.189
<i>Deferred tax for the year</i>	
	<b>4.362.229</b>
<b>6 Aktiver der måles til dagsværdi</b>	
<i>Assets measured at fair value</i>	
	Investerings- ejendomme
	<i>Investment proper- ties</i>
	DKK
Kostpris 26. juni	90.000.000
<i>Cost at 26 June</i>	
Tilgang i årets løb	2.715.598
<i>Additions for the year</i>	
Kostpris 30. juni	92.715.598
<i>Cost at 30 June</i>	
Værdireguleringer 26. juni	0
<i>Value adjustments at 26 June</i>	
Årets værdireguleringer	17.484.402
<i>Revaluations for the year</i>	
Værdireguleringer 30. juni	17.484.402
<i>Value adjustments at 30 June</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>110.200.000</b>
<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*

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjøret på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

*Investment properties are measured at fair value. The determination of fair value is based on, and Management uses accounting estimates when determining the fair value. The use of accounting estimates implies that the statement of fair value is subject to some uncertainty. The fair value is stated based on assumptions that Management considers probable and realistic. Management reassesses assumptions on a current basis, and any changes to the assumptions are reflected in the fair value. The key assumptions applied when determining the fair value are stated below:*

	2019/20
	DKK
Beboelse af areal i % <i>Residential of areal in %</i>	11%
Erhverv af areal i % <i>Commercial of areal in %</i>	89%
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør <i>The fair value of investment properties amounts to</i>	110.200.000
Stigning i markedsleje <i>Increase in market rent</i>	0%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne <i>Expected idle rent in % of rental income</i>	14%
Ændring i driftsomkostninger <i>Change in operating expenses</i>	0
Forventede istandsættelsesomkostninger <i>Expected refurbishment expenses</i>	2.551.500
Afkastkrav <i>Rate of return</i>	8%

## 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 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 8%.  
*An individually determined required rate of 8% has been applied in the market value assessment at 30 June 2020.*

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

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
<i>Changes in average required rate of return</i>	-0.5 %	<i>Base</i>	<i>0.5 %</i>
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	7,5	8,0	8,5
<i>Rate of return</i>			
Dagsværdi	119.344.970	110.200.000	102.301.343
<i>Fair value</i>			
Ændring i dagsværdi	9.144.970	0	-7.898.657
<i>Change in fair value</i>			

#### 7 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:*

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2019/20
	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	
<b><i>Mortgage loans</i></b>	
Efter 5 år	81.689.554
<i>After 5 years</i>	
Mellem 1 og 5 år	21.674.649
<i>Between 1 and 5 years</i>	
Langfristet del	103.364.203
<i>Long-term part</i>	
Inden for 1 år	188.360
<i>Within 1 year</i>	
	<b>103.552.563</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Nærtstående parter

#### Related parties

#### Grundlag

##### Basis

---

#### 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, 1253 København K

#### Koncernregnskab

##### Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

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

Navn

*Name*

Hjemsted

*Place of registered office*

---

Mermaid Properties One ApS

København K

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 Advokaternes Ejendomsadministration A/S

Toldbodgade 36A

1253 København K

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for Mermaid 50 ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2019/20 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.

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

The Annual Report of Mermaid 50 ApS for 2019/20 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The Financial Statements for 2019/20 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.

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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusiv 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.

### Finansielle poster

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

## 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.

### Financial income and expenses

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



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### 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.

#### Balancen

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været van-

#### 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.

#### 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.

Interest expenses on loans are not recognised in cost during construction and reconstruction periods. All borrowing costs are amortised and recognised in the income statement over the term of the loan.

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

In Management's opinion the classification of the

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

skeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

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.

#### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2020 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.

properties as investment properties did not cause any difficulties.

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

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

The estimates applied are based on 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.

#### **Return-based valuation model**

The fair value of certain investment properties has been determined at 30 June 2020 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.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 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.

#### 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 rentekomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet 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.

#### 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.

#### 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.