
Mermaid 40 ApS

Årsrapport for 2012/13

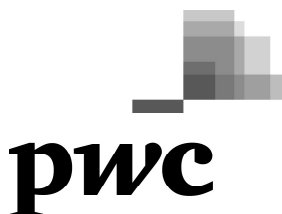
Annual Report for 2012/13

CVR-nr. 33 06 59 06

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/11 2013

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 27/11 2013*

Annette Hasselbrinck
Dirigent
Chairman



Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
--	---

Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent Auditor's Report</i>	2
--	---

Ledelsesberetning

Management's Review

Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	5
---	---

Beretning <i>Review</i>	6
----------------------------	---

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni <i>Income Statement 1 July - 30 June</i>	9
--	---

Balance 30. juni <i>Balance Sheet 30 June</i>	10
--	----

Noter til årsrapporten <i>Notes to the Annual Report</i>	13
---	----

Regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	20
--	----

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Mermaid 40 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012/13.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. november 2013
Copenhagen, 22 November 2013

Direktion

Executive Board

Justin Trent Wood

Bestyrelse

Board of Directors

Rohin Raja Shah
formand
Chairman

Justin Trent Wood

Richard A B Wood

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Mermaid 40 ApS for the financial year 1 July 2012 - 30 June 2013.

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 2013 of the Company and of the results of the Company operations for 2012/13.

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

Til kapitalejeren i Mermaid 40 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Mermaid 40 ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, 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 40 ApS

Report on the Financial Statements

We have audited the Financial Statements of Mermaid 40 ApS for the financial year 1 July 2012 - 30 June 2013, 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

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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Som beskrevet i note 1, gav selskabets bogføring ikke et pålideligt grundlag for udarbejdelsen af årsrapporten for 2011/12, idet der i væsentligt omfang manglede dokumentation for afholdte omkostninger.

I regnskabsåret 2011/12 var der endvidere ikke tilstrækkelig sikkerhed for, at alle indtægter var indregnet i årsrapporten, ligesom der blev konstateret væsentlige uafklarede differencer i bogføringen for regnskabsåret 2011/12.

Vi tager på denne baggrund forbehold for korrektheden af sammenligningstallene for regnskabsåret 2011/12.

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 Qualified Opinion.

Qualification

Basis for Qualified Opinion

As described in note 1, the Company's accounting records did not provide a reliable basis for the preparation of the Financial Statements for 2011/12 as, to a material extent, there was no documentation of expenses incurred.

Moreover, for the comparative figures shown for 2011/12, no reasonable assurance was obtained with respect to all income having been recognised in the Financial Statements. Furthermore, material unresolved differences were identified in the accounting records for 2011/12.

Based on this, we qualify our opinion on the comparative figures shown for 2011/12.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de mulige indvirkninger af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 22. november 2013

Hellerup, 22 November 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Qualified Opinion

In our opinion, excepting the potential effects of the matter described in the Basis for Qualified Opinion paragraph, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 30 June 2013 and of the results of the Company operations for the financial year 1 July 2012 - 30 June 2013 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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.

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Mermaid 40 ApS
c/o Saxo Properties
Philip Heymans Alle 15
2900 Hellerup

CVR-nr.: 33 06 59 06
CVR No:
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Financial period: 1 July - 30 June
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Financial year: 3rd financial year
Hjemstedskommune: Gentofte
Municipality of reg. office:

Bestyrelse
Board of Directors

Rohin Raja Shah, formand (*Chairman*)
Justin Trent Wood
Richard A B Wood

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, 2900 Hellerup.
The Company is included in the Group Annual Report of Mermaid Properties One ApS, 2900 Hellerup .

Beretning

Review

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012/13 udviser et overskud på DKK 1.558.985, og selskabets balance pr. 30. juni 2013 udviser en egenkapital på DKK 3.513.409.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

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.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendomme er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel på 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.

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

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten er vurderet af selskabets ledelse.

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 for 2012/13 shows a profit of DKK 1,558,985, and at 30 June 2013 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 3,513,409.

Fair value measurement of investment properties

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.

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.

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.

The fair value of investment properties in the annual report is estimated by the Company's

Beretning

Review

Dagsværdien beregnes som kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendomme, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejerers evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt skøn over afkastkravet.

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

På anskaffelsestidspunktet er ejendommen erhvervet til et afkast på 5,0%. Markedet for tilsvarende ejendomme er vurderet indenfor intervallet 4,25% - 5,75% pr. 30. juni 2013.

Ejendommen ligger centralt placeret i København med stor efterspørgsel.

Det vurderes, at afkastkravet svinger med +/-0,25%-point som følge af den nuværende usikkerhed på ejendomsmarkedet.

Afkastkravet vurderes at ligge i intervallet 4,17% - 4,67%.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er pr. 30. juni 2013 sat til DKK 57,8 mio. svarende til et afkastkrav på 4,42%.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 7 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

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.

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

At the time of acquisition the property's return requirement was 5,0%. The market for similar properties is assessed within the range of 4.25% - 5.75% at 30 June 2013.

The property is centrally located in Copenhagen with high demand.

The return requirements are believed to vary +/- 0.25 percentage based on the current uncertainties on the real estate market.

The return requirements are believed to be in the range 4.17% - 4.67%.

The fair value of the Company's investment property at 30 June 2013 is set to DKK 57.8 mio. equivalent to a return requirement on 4.42%.

Uncertainty relating to recognition and measurement

Investment properties are recognised at fair value. Fair value is determined based on discount models. Reference is made to note 7 for a sensitivity analysis of uncertainties related to the determination of fair value.

Beretning

Review

Usædvanlige forhold

Vi henviser til beskrivelsen i note 1 for en nærmere beskrivelse af de udsædvanlige forhold, der har påvirket selskabet i regnskabsåret.

Begivenheder efter balancedagen

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

Unusual events

We refer to note 1 for a closer description of the unusual events affecting the Company this financial year.

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	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer <i>Gross profit before value adjustments</i>		2.158.885	2.792.114
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>	3	1.163.754	-15.993.879
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>		3.322.639	-13.201.765
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		3.322.639	-13.201.765
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	4	15.726	5.011
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	5	-1.469.031	-1.215.893
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		1.869.334	-14.412.647
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	6	-310.349	3.603.148
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		1.558.985	-10.809.499

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>	1.558.985	-10.809.499
	1.558.985	-10.809.499

Balance 30. juni

Balance Sheet 30 June

Aktiver

Assets

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		57.804.000	57.488.000
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	7	57.804.000	57.488.000
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		57.804.000	57.488.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		78.271	110.521
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		876.233	652.372
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		88.535	568.286
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		83.638	0
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		1.126.677	1.331.179
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		902.249	927.785
Omsætningsaktiver <i>Currents assets</i>		2.028.926	2.258.964
Aktiver <i>Assets</i>		59.832.926	59.746.964

Balance 30. juni

Balance Sheet 30 June

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		80.000	80.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		3.433.409	2.341.417
Egenkapital <i>Equity</i>	8	3.513.409	2.421.417
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	9	1.019.494	835.852
Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i>		1.019.494	835.852
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		47.987.953	48.767.229
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term debt</i>	10	47.987.953	48.767.229
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		152.939	79.883
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		6.074.323	6.723.613
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		47.365	0
Anden gæld <i>Other payables</i>		1.026.033	918.970
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		11.410	0
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		7.312.070	7.722.466
Gældsforpligtelser <i>Debt</i>		55.300.023	56.489.695
Passiver <i>Liabilities and equity</i>		59.832.926	59.746.964

Balance 30. juni

Balance Sheet 30 June

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Usædvanlige forhold <i>Unusual events</i>	1		
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainties relating to recognition and measurement</i>	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	11		
Ejerforhold <i>Ownership</i>	12		

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

1 Usædvanlige forhold

Unusual events

I regnskabsåret 2011/12 opsigte selskabet dets administrationsaftaler med tidligere administrator, der efterfølgende blev taget under konkursbehandling. Kurator har kun i meget begrænset omfang udleveret bogføringsmateriale og bilag for regnskabsåret 2011/12, hvorfor det ikke var muligt for selskabet og dets nye administrator at tilvejebringe et komplet regnskabsgrundlag for regnskabsåret 2011/12. Størstedelen af årsregnskabet for 2011/12 er derfor baseret på bevægelser på selskabets bankkonti. Dette har for indeværende regnskabsår resulteret i korrektioner, der alle er kørt via egenkapitalen.

During the financial year 2011/12, the Company terminated its management agreements with the former management, who subsequently was placed in liquidation. Curator has to a limited extent provided accounting records and supporting documents for the financial year 2011/12. Therefore it was not been possible for the Company and its new management to provide a full accounting basis for 2011/12. The majority of the financial statements for 2011/12 are therefore based on movements on the Company's bank accounts. This has resulted in corrections via equity.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Uncertainties relating to recognition and measurement

Mermaid 40 ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi, og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Mermaid 40 ApS has chosen to measure investment properties at fair value. Alternatively, the Company could have chosen to measure investment properties based on cost. The choice of measurement at fair value implies that the value of the investment properties in the balance sheet is adjusted currently at fair value and this value adjustment is carried in the income statement. The amount forms part of the Company's distributable reserves.

Der henvises til note 7 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Reference is made to note 7 for a sensitivity analysis of uncertainties related to the determination of fair value.

3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved

	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Value adjustments of investment properties</i>	384.478	-15.512.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of financial liabilities</i>	779.276	-481.879
	1.163.754	-15.993.879

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

	2012/13 DKK	2011/12 DKK
4 Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder <i>Interest received from group enterprises</i>	13.756	0
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	1.970	5.011
	15.726	5.011
5 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	152.782	0
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	1.316.249	1.215.893
	1.469.031	1.215.893
6 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	47.365	0
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	262.984	-3.603.148
Regulering af skat vedrørende tidligere år <i>Adjustment of tax concerning previous years</i>	-52.374	0
Regulering af udskudt skat tidligere år <i>Adjustment of deferred tax concerning previous years</i>	52.374	0
	310.349	-3.603.148

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

7 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. juli <i>Cost at 1 July</i>	54.918.787
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	17.337
Overførsler i årets løb <i>Transfers for the year</i>	-85.815
Kostpris 30. juni <i>Cost at 30 June</i>	54.850.309
Værdireguleringer 1. juli <i>Value adjustments at 1 July</i>	2.569.213
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	384.478
Værdireguleringer 30. juni <i>Value adjustments at 30 June</i>	2.953.691
Regnskabsmæssig værdi 30. juni <i>Carrying amount at 30 June</i>	57.804.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Ved opgørelse af markedsværdien er der anvendt en markedsleje på DKK 3,6 mio. og et driftsomkostningsniveau på DKK 0,9 mio. (26,31 %).

The calculated market value is based on a market rent of DKK 3.6 mio. and costs of DKK 0.9 mio. (26.31 %).

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

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 2013 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,17 % - 4,67 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,42 %.

An individually determined required rate of return in the range of 4.17% - 4.67% has been applied in the market value assessment at 30 June 2013. The average required rate of return is determined at 4.42%.

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 %
Changes in average required rate of return	-0.50 %	Base	0.50 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	3,92	4,42	4,92
Rate of return			
Dagsværdi	65.177.000	57.804.000	51.930.000
Fair value			
Ændring i dagsværdi	7.373.000	0	-5.874.000
Change in fair value			

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

8 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	2.341.417	2.421.417
<i>Equity at 1 July</i>			
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-466.993	-466.993
<i>Other equity movements</i>			
Årets resultat	0	1.558.985	1.558.985
<i>Net profit/loss for the year</i>			
Egenkapital 30. juni	80.000	3.433.409	3.513.409
<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.

9 Hensættelse til udskudt skat

Provision for deferred tax

	2013	2012
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	1.083.987	1.135.684
<i>Property, plant and equipment</i>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	0	-78.863
<i>Trade receivables</i>		
Realkreditlån	-64.493	0
<i>Mortgage loans</i>		
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-220.969
<i>Tax loss carry-forward</i>		
	1.019.494	835.852

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

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:

	2013 DKK	2012 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mortgage loans		
Efter 5 år	47.685.362	48.589.524
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	302.591	177.705
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	47.987.953	48.767.229
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	47.987.953	48.767.229

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Sikkerhedsstillelser

Security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:

Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	57.804.000	57.488.000
<i>Investment properties with a carrying amount of</i>		

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

The following assets have been placed as security with bankers

Ejerpantebreve, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	57.804.000	57.488.000
<i>Mortgage deeds registered to the mortgagor, providing security on investment properties at a total carrying amount of</i>		

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat) *Contingent assets, liabilities and other financial obligations (continued)*

Kontraktlige forpligtelser *Contractual obligations*

Selskabet har indgået en selskabs- og ejendomsadministrationsaftale med Saxo Properties A/S. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel, såfremt en af parterne bryder aftalens indhold. Ellers kan aftalen kun opsiges ved salg af ejendomme eller gensidig aftale.

The Company and Saxo Properties A/S have entered into an agreement on the daily management of the Company and its property. 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.

Eventualforpligtelser *Contingent liabilities*

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income.

12 Ejerforhold *Ownership*

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

The following shareholders are recorded in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:

Mermaid Properties Holdco 1 ApS, CVR-nr. 32 93 98 99, 2900 Hellerup

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Mermaid 40 ApS for 2012/13 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 2012/13 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 40 ApS for 2012/13 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 Annual Report for 2012/13 is 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 finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

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

Income Statement

Gross profit

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

Revenue

Revenue comprises rentals which are recognised on a straight line-basis over the lease term.

Revenue is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Balancen

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.

Other external expenses

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

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 its wholly owned Danish subsidiaries. The tax effect of the joint taxation is allocated to Danish enterprises in proportion to their taxable incomes.

Balance Sheet

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.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme 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 arms længde 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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2013 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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.

In Management's opinion it has not been possible to determine fair value through market information for the year and, consequently, valuation has been made based on discount models.

The fair value of investment properties has been determined at 30 June 2013 by using a return-based valuation model. The calculations are based on the budget for the coming year adjusted for fluctuations characterised by being non-recurring events. Such normal earnings are capitalised at an individually determined rate of return. 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, thus arriving at the fair value.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, 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.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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:

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.

Dividend

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

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.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Periodeafgrænsningsposter

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

Deferred income

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