

SVEND JANSEN A/S

GAMMEL KONGEVEJ 76, 1850 FREDERIKSBERG C

ÅRSRAPPORT
ANNUAL REPORT

1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017
1 OCTOBER 2016 - 30 SEPTEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27/02 2018

*The Annual Report has been presented and adopted at
the Company's Annual General Meeting on*

Dirigent Arne Ødemark

The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.

INDHOLDSFORTEGNELSE
CONTENTS

	Side Page
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	3
Erklæringer <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Statement by Board of Directors and Board of Executives</i>	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... <i>Independent Auditor's Report</i>	5-8
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	9
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017 <i>Financial Statements 1 October 2016 - 30 September 2017</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	10
Balance <i>Balance Sheet</i>	11-12
Noter <i>Notes</i>	13-16
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	17-21

SELSKABSOPLYSNINGER
COMPANY DETAILS

Selskabet
Company

Svend Jansen A/S
Gammel Kongevej 76
1850 Frederiksberg C

CVR-nr.: 62 73 90 10

CVR no.:

Stiftet: 9. juli 1958

Established: 9 July 1958

Hjemsted: København

Registered Office:

Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Financial Year: 1 October 2016 - 30 September 2017

Bestyrelse
Board of Directors

Hans Henrik Gamborg, Formand
Chairman
Bettina Jansen
Michael Jansen

Direktion
Board of Executives

Michael Jansen

Revision
Auditor

Aaen & Co. Statsautoriserede revisorer p/S
Kongevejen 3
3000 Helsingør

Pengeinstitut
Bank

Nordea
Vesterbrogade 8
1620 København V

Nykredit
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Advokat
Law Firm

Husen Advokater
Havnegade 29
1058 København K

Oversættelses-
forbehold
Translation Disclaimer

Den engelske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den engelske oversættelse, har den danske tekst forrang.

The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.

LEDELSESPÅTEGNING

STATEMENT BY BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF EXECUTIVES

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Svend Jansen A/S.

Today the Board of Directors and Board of Executives have discussed and approved the Annual Report of Svend Jansen A/S for the financial year 1 October 2016 - 30 September 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The Annual Report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the the Company's financial position at 30 September 2017 and of the results of the the Company's operations for the financial year 1 October 2016 - 30 September 2017.

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

The Management's Review includes in our opinion a fair presentation of the matters dealt with in the review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.

København, den 10. januar 2018

Copenhagen, 10 January 2018

Direktion:

Board of Executives

Michael Jansen

Bestyrelse:

Board of Directors

Hans Henrik Gamborg
Formand
Chairman

Bettina Jansen

Michael Jansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Til kapitalejeren i Svend Jansen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Svend Jansen A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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.

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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

To the Shareholder of Svend Jansen A/S

Opinion

We have audited the Financial Statements of Svend Jansen A/S for the financial year 1 October 2016 - 30 September 2017, which comprise income statement, balance sheet, notes and a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Company at 30 September 2017 and of the results of the Company operations for the financial year 1 October 2016 - 30 September 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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.

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 Responsibility for 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 judgment and maintain professional skepticism throughout the 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.*

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*
- *Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

*Statement on Management's Review
Management is responsible for Management's Review.*

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

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.

Based on the work we have performed, we conclude that 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 of Management's Review.

Helsingør, den 10. januar 2018
Helsingoer, 10 January 2018

Aaen & Co statsautoriserede revisorer p/S
CVR-nr. 33 24 17 63

Bent Christensen

Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr. 23307

LEDELSESBERETNING
MANAGEMENT'S REVIEW

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i formueforvaltning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommene er optaget til dagsværdi. Denne dagsværdi er beregnet på baggrund af en DCF-model med en afkastgrad mellem 4,4 og 4,7 afhængig af ejendommenes karakter mellem boligudlejning og erhvervsudlejning. Alle ejendomme med ren boligudlejning har anvendt en afkastningsgrad på 4,4 %

Det er ledelsens opfattelse, at det er passende forrentning på ejendommene og er på niveau med, hvad lignende ejendomme forrentes med.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Principal activities

The activities of the company are administration of capital.

Uncertainty as to recognition and measurement

The properties are recognised at fair value. This value is calculated on the basis of a DCF model with a rate of return of 4.4 to 4.7, depending on the nature of the properties of residential leasing and commercial leasing. All properties used exclusively for residential leasing have used a rate of return of 4.4 pct.

It is Management's opinion that the return on the properties is suitable and in line with the level of return on similar properties.

Development in activities and financial position

The results for the year are satisfactory.

Significant events after the end of the financial year

No events have occurred after the end of the financial year of material importance for the company's financial position.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER
 INCOME STATEMENT 1 OCTOBER - 30 SEPTEMBER

	Note	2016/17 kr. DKK	2015/16 kr. DKK
BRUTTOFORTJENESTE		6.869.616	10.531.790
<i>GROSS PROFIT</i>			
Personaleomkostninger	1	-1.288.194	-1.206.459
<i>Staff costs</i>			
Af- og nedskrivninger		-8.115	-2.705
<i>Depreciation, amortisation and impairment</i>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.713.705	2.940.954
<i>Fair value adjustment of investment properties</i>			
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.		0	-343.357
<i>Fair value adjustment of debt, investment properti</i>			
DRIFTSRESULTAT		10.287.012	11.920.223
<i>OPERATING PROFIT</i>			
Andre finansielle indtægter	2	1.163.034	749.311
<i>Other financial income</i>			
Andre finansielle omkostninger	3	-3.444.983	-12.317.354
<i>Other financial expenses</i>			
RESULTAT FØR SKAT		8.005.063	352.180
<i>PROFIT BEFORE TAX</i>			
Skat af årets resultat	4	-1.382.264	-43.510
<i>Tax on profit/loss for the year</i>			
ÅRETS RESULTAT		6.622.799	308.670
<i>PROFIT FOR THE YEAR</i>			
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
<i>PROPOSED DISTRIBUTION OF PROFIT</i>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	6.700.000
<i>Proposed dividend for the year</i>			
Overført resultat		6.622.799	-6.391.330
<i>Retained profit</i>			
I ALT		6.622.799	308.670
<i>TOTAL</i>			

BALANCE 30. SEPTEMBER
BALANCE SHEET AT 30 SEPTEMBER

AKTIVER ASSETS	Note	2017 kr. DKK	2016 kr. DKK
Grunde og bygninger		295.000.000	291.853.747
<i>Land and buildings</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	8.114
<i>Other plant, machinery, tools and equipment</i>			
Materielle anlægsaktiver	5	295.000.000	291.861.861
<i>Tangible fixed assets</i>			
ANLÆGSAKTIVER		295.000.000	291.861.861
<i>FIXED ASSETS</i>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		451.675	0
<i>Receivables from group enterprises</i>			
Indestående i Grundejernes Investeringsfond		1.594.795	1.512.292
<i>Deposits at Grundejernes Investeringsfond</i>			
Andre tilgodehavender		12.075.542	11.625.675
<i>Other receivables</i>			
Periodeafgrænsningsposter		778.500	857.752
<i>Prepayments and accrued income</i>			
Tilgodehavender		14.900.512	13.995.719
<i>Receivables</i>			
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.136.012	5.262.842
<i>Other securities and equity investments</i>			
Værdipapirer		1.136.012	5.262.842
<i>Current investments</i>			
Likvider		6.659	22.607
<i>Cash and cash equivalents</i>			
OMSÆTNINGSAKTIVER		16.043.183	19.281.168
<i>CURRENT ASSETS</i>			
AKTIVER		311.043.183	311.143.029
<i>ASSETS</i>			

BALANCE 30. SEPTEMBER
BALANCE SHEET AT 30 SEPTEMBER

PASSIVER EQUITY AND LIABILITIES	Note	2017 kr. DKK	2016 kr. DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
<i>Share capital</i>			
Overført overskud		91.861.912	79.003.761
<i>Retained profit</i>			
Forslag til udbytte		0	6.700.000
<i>Proposed dividend</i>			
EGENKAPITAL	6	92.361.912	86.203.761
<i>EQUITY</i>			
Hensættelse til udskudt skat		31.642.794	28.501.841
<i>Provision for deferred tax</i>			
Andre hensatte forpligtelser		1.594.795	1.579.840
<i>Other provisions for liabilities</i>			
HENSATTE FORPLIGTELSER		33.237.589	30.081.681
<i>PROVISION FOR LIABILITIES</i>			
Gæld til realkreditinstitutter		169.248.424	178.368.931
<i>Mortgage debt</i>			
Renteswap		1.337.173	2.906.521
<i>Interest swap</i>			
Langfristede gældsforpligtelser	7	170.585.597	181.275.452
<i>Long-term liabilities</i>			
Kortfristet del af langfristet gæld	7	2.958.987	2.927.000
<i>Short-term portion of long-term liabilities</i>			
Gæld til pengeinstitutter		1.671.414	774.954
<i>Bank debt</i>			
Forudbetalt leje og deposita		8.073.753	8.008.163
<i>Prepaid rent and deposits</i>			
Anden gæld		2.135.773	1.852.887
<i>Other liabilities</i>			
Periodeafgrænsningsposter		18.158	19.131
<i>Accruals and deferred income</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser		14.858.085	13.582.135
<i>Current liabilities</i>			
GÆLDSFORPLIGTELSER		185.443.682	194.857.587
<i>LIABILITIES</i>			
PASSIVER		311.043.183	311.143.029
<i>EQUITY AND LIABILITIES</i>			
Eventualposter mv.	8		
<i>Contingencies etc.</i>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
<i>Charges and securities</i>			

NOTER
NOTES

	2016/17 kr. DKK	2015/16 kr. DKK	Note
Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: <i>Average number of employees</i> 2 (2015/16: 2)			
Løn og gager <i>Wages and salaries</i>	1.249.136	1.167.349	
Pensioner <i>Pensions</i>	18.905	18.665	
Andre personaleomkostninger <i>Other staff costs</i>	20.153	20.445	
	1.288.194	1.206.459	
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>			2
Udbytte <i>Group enterprises</i>	74.258	91.681	
Finansielle indtægter i øvrigt <i>Other interest income</i>	1.088.776	657.630	
	1.163.034	749.311	
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>			3
Finansielle omkostninger i øvrigt <i>Other interest expenses</i>	3.444.983	12.317.354	
	3.444.983	12.317.354	
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>			4
Regulering af udskudt skat <i>Adjustment of deferred tax</i>	1.382.264	43.510	
	1.382.264	43.510	

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver
Tangible fixed assets

5

	Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other plant, machinery, tools and equipment</i>
Kostpris 1. oktober 2016..... <i>Cost at 1 October 2016</i>	134.198.225	54.715
Tilgang..... <i>Additions</i>	289.205	0
Regulering..... <i>Korrektions</i>	-1.678.017	0
Kostpris 30. september 2017 <i>Cost at 30 September 2017</i>	132.809.413	54.715
Opskrivninger 1. oktober 2016..... <i>Revaluation at 1 October 2016</i>	157.476.882	0
Årets opskrivninger <i>Revaluation of the year</i>	4.713.705	0
Opskrivninger 30. september 2017..... <i>Revaluation at 30 September 2017</i>	162.190.587	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016 <i>Depreciation and impairment losses at 1 October 2016</i>	0	46.600
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	0	8.115
Af- og nedskrivninger 30. september 2017 <i>Depreciation and impairment losses at 30 September 2017</i>	0	54.715
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017..... <i>Carrying amount at 30 September 2017</i>	295.000.000	0

Selskabet ejer 5 ejendomme i henholdsvis København og Frederiksberg.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og individuelt fastsat afkastningsgrad. Afkastgraden udgør mellem 4,4 - 4,7 %.

Det gennemsnitlige driftsafkast på selskabets ejendomme for de kommende 10 år vurderes til tkr. 11.411. Der er samlet 299 lejemål hvoraf 2 lejemål er erhverv. Det samlede areal udgør 18.902 kvm. hvoraf 775 kvm. er erhvervsudlejning. Den samlede udlejningsprocent udgør 98 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,4 - 4,7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,4 - 4,7 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældreboliger i København og Frederiksberg.

NOTER
NOTES

Note

The company owns five properties in Copenhagen and at Frederiksberg, respectively. The fair value of the properties is assessed by means of a return-based valuation model according to which the value is stated on the basis of the investment properties' return from operations and an individually determined rate of return. The rate of return is from 4.4 to 4.7 pct.

The average return from operations for the coming 10 years is assessed at DKK ('000) 11,411 on the company's properties. There is a total of 299 leases of which 2 leases are commercial leases. The total area is 18,902 sqm, of which 775 sqm is commercial leases. The total lease percentage is 98.

At the calculation, a return in the interval from 4.4 to 4.7 pct. is used which is determined with due regard to the current conditions in the property market at the balance sheet date, the type of property, the location of the properties, etc. The return requirement of 4.4 to 4.7 pct. corresponds also to the general requirements for a return for similar, older houses in Copenhagen and at Frederiksberg.

Egenkapital
Equity

6

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overført overskud <i>Retained profit</i>	Forslag til udbytte <i>Proposed dividend</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 30. september 2016..... <i>Equity at 30 September 2016</i>	500.000	79.003.761	6.700.000	86.203.761
Praksisændringer <i>Change of policy</i>		5.011.261		5.011.261
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2016.... <i>Adjusted equity at 1 October 2016</i>	500.000	84.015.022	6.700.000	91.215.022
Betalt udbytte..... <i>Dividend paid</i>			-6.700.000	-6.700.000
Swapreguleringer <i>Swap adjustments</i>		1.224.091		1.224.091
Forslag til årets resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>		6.622.799		6.622.799
Egenkapital 30. september 2017..... <i>Equity at 30 September 2017</i>	500.000	91.861.912	0	92.361.912

Langfristede gældsforpligtelser
Long-term liabilities

7

	1/10 2016 gæld i alt <i>1/10 2016 total liabilities</i>	30/9 2017 gæld i alt <i>30/9 2017 total liabilities</i>	Afdrag næste år <i>Repayment next year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Debt outstanding after 5 years</i>
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Mortgage debt</i>	181.295.931	172.207.411	2.958.987	159.726.114
Renteswap <i>Interest swap</i>	2.906.521	1.337.173	0	0
	184.202.452	173.544.584	2.958.987	159.726.114

NOTER
NOTES

Note

Eventualposter mv. 8

Contingencies etc.

På ejendommen hviler endnu ikke opfyldte vedligeholdelsespligter:

I henhold til lejelovens § 22 DKK 5.513.497

I henhold til boligreguleringsloven § 18 DKK 754.644

The property is subject to not fulfilled obligations relating to maintenance:

According to LL § 22 DKK 5,513,497

According to BRL § 18 DKK 754,644

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 9

Charges and securities

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 172.207 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 295.000 tkr.

Skadesløsbrev i alt DKK 15.142.750 er deponeret i Nykredit med sikkerhed i ejendommen Brigadegaarden med en værdi af DKK 220.000.000.

Pantebrev på DKK. 2.500.000 til sikkerhed for diverse gæld i Nordea.

Land and buildings of a carrying amount of DKK ('000) 295,000 at 30 September 2017 have been provided as security for debt to mortgage banks of DKK ('000) 172,207.

Letter of indemnity of a total amount of DKK 15,142,750 is deposited at Nykredit and secured on the property at Brigadegaarden, the value of which is DKK 220.000.000

Mortgage deed of DKK 2,500,000 as security for debt to Nordea.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

Årsrapporten for Svend Jansen A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

The annual report of Svend Jansen A/S for 2016/17 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class Band certain provisions applying to reporting class C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

The annual report is prepared consistently with the accounting policies applied last year, except for the following changes.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation
Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

*Change in accounting policies and classification
The accounting policies have been changed in the following areas:*

- Årsagen til praksisændringen er, at indregning af prioritetsgæld til dagsværdi ikke længere er mulig efter ændringerne til årsregnskabsloven i 2015. Fremadrettet indregnes prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

- *The reason for the change of policy is that recognition of mortgage debt at fair value is no longer possible after the amendments to the Danish Financial Statements Act in 2015. In future mortgage debt is recognised at amortised cost.*

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis grundet overgangsordning.

The comparative figures are not adjusted to the changed accounting policies due to a transition scheme.

Praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen. Praksisændringen øger egenkapitalen med 5.011 tkr. Gælden er reduceret med samme beløb.

The change of policy is recognised directly in equity. The change of policy increases equity by DKK ('000) 6,425. The debt is reduced by a similar amount.

RESULTATOPGØRELSEN

INCOME STATEMENT

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Net revenue

Rental income have been accrued to cover the period up to the end of the financial year. Payments charged to cover heating are not included in rental income.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Other operating income

Other operating income includes items of a secondary nature in relation to the enterprises' principal activities, including profit from sale of intangible and tangible fixed assets.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Other external expenses

Other external expenses include cost of sales, advertising, administration, buildings, bad debts, operating lease expenses, etc.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Personaleomkostninger

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

Staff costs

Staff costs comprise wages and salaries, including holiday pay and pensions and other costs for social security etc. for the company's employees. Repayments from public authorities are deducted from staff costs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Value adjustment of investments properties

The value adjustment of investments properties is recognised in the income statement. Improvements are added to the carrying amount of the investment assets and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of improvements.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Financial income and expenses

Financial income and expenses include interest income and expenses, realised and unrealised gains and losses arising from investments in financial assets, debt and transactions in foreign currencies, amortisation of financial assets and liabilities as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme etc. Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.

Skat

Årets skat, 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.

Tax

The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the income statement by the portion that may be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in equity by the portion that may be attributed to entries directly to the equity.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCE SHEET

Tangible fixed assets

Investment properties are initially measured at cost, which comprise the purchase price and possible direct costs attached to the properties. Subsequently, the investment properties are measured at fair value corresponding to the market value of the properties. Changes in the fair value are recognised in the income statement

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Properties under construction are measured at cost.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

The fair value of investment properties is estimated by means of a return-based valuation model according to which the value is calculated on the basis of the investment properties' return from operations and an individually determined return requirement.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Subsequent costs are added to the purchase price of the investment properties, when it is likely that the payment will lead to future economic benefits for the company. Other costs of repair and maintenance are recognised in the income statement when paid.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Profit or loss from sale of tangible fixed assets is stated as the difference between sales price less cost of sales and the carrying amount at the time of sale. Profit or loss is recognised in the income statement.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of tangible assets is valued on an annual basis for indications of impairment other than that reflected by amortisation and depreciation.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

In the event of impairment indications, an impairment test is made for each asset or group of assets, respectively. If the recoverable amount is lower than the carrying amount, the assets are written down to the lower value.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

The recoverable amount is calculated at the higher of net selling price and capital value. The capital value is determined as the fair value of the expected net cash flows from the use of the asset or group of assets and the expected net cash flows from sale of the asset or group of assets after the end of its useful life.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by impairment losses to meet expected losses.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Accruals, assets

Accruals recognised as assets include costs incurred relating to the subsequent financial year.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser vedr. fremtidig vedligeholdelse på ejendommene.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Securities and investments

Securities and investments recognised as current assets comprise public quoted bonds, shares and other current investments that are measured at fair market value on the balance sheet date. Public quoted securities are measured at quoted price. Non-quoted securities and equity investments are measured at cost.

Other provisions for liabilities

Other provisions for liabilities include the expected cost of warranty commitments relating to future maintenance on the properties

Tax payable and deferred tax

Current tax liabilities and receivable current tax are recognised in the balance sheet as the calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and taxes paid on account.

Deferred tax is measured on the temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities.

Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carry-forwards, are measured at the expected realisable value of the asset, either by set-off against 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 under the legislation in force on the balance sheet date will be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in the deferred tax resulting from changes in tax rates, are recognised in the income statement, except for items recognised directly in equity.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the time of borrowing by the amount of proceeds received less borrowing costs. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost equal to the capitalised value when using the effective interest, the difference between the proceeds and the nominal value being recognised in the income statement over the term of loan.

Amortised cost of current liabilities usually corresponds to nominal value.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Periodeafgrænsningsposter, passiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under
passiver omfatter modtagne betalinger
vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

*Accruals, liabilities
Accruals recognised as liabilities include
payments received regarding income in
subsequent years.*