

# Svend Jansen A/S

Hjemstedsadresse: Gammel Kongevej 76, 1850 Frederiksberg C

CVR-nummer 62 73 90 10

Årsrapport 2018/19

*Annual accounts 2018/19*

Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. januar 2020  
*The annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 8 January 2020*

---

Arne Ødemark  
dirigent

## Indholdsfortegnelse *Contents*

Selskabsoplysninger / <i>Company Information</i>	1
Ledelsesberetning / <i>Management's Review</i>	2
Ledelsespåtegning / <i>Management's Statement on the Annual Report</i>	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning / <i>Independent Auditor's Report</i>	4
Regnskabspraksis / <i>Accounting Policies</i>	8
Resultatopgørelse / <i>Income Statement</i>	13
Balance / <i>Balance Sheet</i>	14
Noter til årsregnskabet / <i>Notes</i>	17

## Selskabsoplysninger *Company Information*

Selskabet  
*The Company*

Svend Jansen A/S  
Gammel Kongevej 76  
1850 Frederikberg C

Hjemstedskommune: Frederiksberg

Bestyrelsen  
*Board of Directors*

Bettina Jansen  
Michael Jansen  
Marianne Søgaard

Direktion  
*Executive Board*

Michael Jansen

Revision  
*Auditor*

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s  
Kongevejen 3  
3000 Helsingør

Stiftelsesdato  
*Established*

9. juli 1958

Regnskabsår  
*Financial Year*

1. oktober - 30. september

*Oversættelsesforbehold*

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.

*Translation Disclaimer*

*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.*

## Ledelsesberetning

## Management's Review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

*Significant activities of entity*

Selskabets aktivitet består i formueforvaltning.

*The activities of The Company are administration of capital.*

Usikkerhed ved indregning og måling

*Uncertainty as to recognition and measurement*

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 ejendommens karakter mellem boligudlejning og erhvervsudlejning. Alle ejendomme med ren boligudlejning har anvendt en afkastgrad på 4,4 %.

*The properties are recognized 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 %.*

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

*Development in activities and financial position*

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

*The results for the year are satisfactory*

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsåret afslutning

*Significant events after the end of the financial year*

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

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

## Ledelsespåtegning

## Management's Statement on the Annual Report

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Svend Jansen A/S.

*Today the board of directors and executive board have discussed and approved the Annual Report of Svend Jansen A/S for the financial year 1 October 2018 - 30 September 2019.*

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*The Annual Report has been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. oktober 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

*In our opinion the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 30 September 2019 and of the result of the Company's operations for the financial year 1 October 2018 - 30 September 2019.*

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

*In our opinion the management's review includes a fair review about the matters the review deals with.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*We recommend the Annual Report to be approved at the annual general meeting.*

Frederikberg C, den 6. januar 2020  
*Frederiksberg C, 6 January 2020*

Direktion  
*Executive Board*

Michael Jansen

Bestyrelsen  
*Board of Directors*

Bettina Jansen

Michael Jansen

Marianne Søgaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejerne i Svend Jansen A/S:*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Svend Jansen A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Independent auditors' report

*To the shareholders of Svend Jansen A/S:*

### Opinion

*We have audited the Financial Statements of Svend Jansen A/S for the financial year 1 October 2018 - 30 September 2019, which comprise income statement, balance sheet and notes, including a summary of significant accounting policies, for the Company. 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 Company's financial position at 30 September 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2018 - 30 September 2019 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 rules and requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.*

### Management's Responsibilities for the Financial Statements

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 tilside-sættelse af intern kontrol.

## Independent auditors' report

*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 of accounting information 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

- 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.

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.

## *Independent auditors' report*

- *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.*

*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.*



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen  
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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.

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.

Helsingør, den 6. januar 2020

*Elsinore, 6 January 2020*

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Bent Christensen

statsautoriseret revisor

*State Authorized Public Accountant*

MNE23307

## *Independent auditors' report*

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 Financial Statements Act.

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 Statement Act. We did not identify any material misstatement of Management's Review.

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Svend Jansen A/S for 2018/2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Regnskabet aflægges i DKK.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Accounting Policies

### Basis of accounting

*The Annual Report of Svend Jansen A/S for 2018/2019 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.*

Management has chosen to follow certain rules from reporting class C.

*The accounting policies applied are unchanged compared to the previous year.*

*The annual report is presented in DKK*

### Recognition and measurement

*Revenues are recognised in the income statement as earned, which includes recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Furthermore, all expenses incurred, including depreciation, amortisation and impairment losses, are 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.*

*Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, which involves the recognition of a constant effective interest rate over the maturity period. Amortised cost is calculated as original cost less any deductions and with addition/deduction of the cumulative amortisation of any difference between cost and the nominal amount. In this way, capital losses and gains are allocated over the maturity period.*

*Recognition and measurement take into account predictable losses and risks occurring before the presentation of the Annual Report, which confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date.*

## Regnskabspraksis

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakurs-differencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter salg af tjenesteydelser og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Direkte omkostninger omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

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

## Accounting Policies

### Translation policies

*Transactions in foreign currencies are translated during the year at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences between the exchange rates at the balance sheet date and the transactions date rates are recognised in financial income and expenses in the income statement. If exchange rate transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.*

*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. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the exchange rate at the time of contracting the receivable or the debt is recognised in financial income and expenses in the income statement.*

*Fixed assets purchased in foreign currencies are measured at the rate of exchange at the date of the transaction.*

### Income statement

#### Gross profit

*Gross profit includes the year's net sales minus direct costs and other external costs. Revenue from the sale of services etc. is recognised in the income statement provided that delivery and transfer of risk have been made to the purchaser by year end.*

*Revenue is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales. Direct costs include the costs used to achieve this year's turnover.*

*Other external expenses comprise expenses for distribution, sale, advertising, administration, premises, bad debts, lease expenses, etc.*

## Regnskabspraksis

### 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.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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.

## 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.

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

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.

## Accounting Policies

### Employee expenses

*Employee expenses comprise wages and salaries including holiday pay and pensions as well as social security contributions etc. to the company's employees. Employee expense are deducted received compensations from public authorities.*

### Financial income and expenses

*Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts relating to the financial year. Financial income and expenses comprise interest income and expenses, realised and unrealised exchange gains and losses concerning debt and transactions in foreign currencies as well as extra payments and repayment under the on-account taxation scheme.*

### Corporation tax

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

## 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.*

*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.*

*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.*

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver (forsat)

Tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:

3-5 år

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende e regnskabsår

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

## Accounting Policies

### *Tangible fixed assets (continued)*

*Other fixtures, fittings, tools and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and amortization.*

*Depreciation is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets, which are:*

*Other fixtures, fittings, tools and equipment:*

*3-5 years*

### *Fixed asset investments*

*Investments in associates are measured in the company's balance sheet under the equity method.*

*Investments in associates are measured in the Balance Sheet at the proportional share of the enterprises' carrying equity value, calculated in accordance with the parent company's accounting policies with deduction or addition of unrealised intercompany profits or losses and with addition or deduction of the residual value of positive or negative goodwill*

### *Receivables*

*Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by provision for bad debts.*

### *Cash and cash equivalents*

*Cash and cash equivalents comprise cash and bank balances*

### *Prepayments and deferred income*

*Prepayments include expenses incurred in respect of subsequent financial years.*

*Depreciation is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets, which are:*

### *Other securities and investments*

*Other securities and equity investments recognized under current assets are measured at market price at the balance sheet date.*

## Regnskabspraksis

### 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 for de sambeskattede virksomheder indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Aktuelle skattetilgodehavender".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Accounting Policies

### 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 under the balance sheet liability method in respect of all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. In cases, eg concerning shares, where the computation of the tax may be made according to alternative tax rules, deferred tax is measured on the basis of the intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

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 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. For this year a tax rate of 22% has been applied.

### Debt

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.

Other debt is measured at amortised cost corresponding to nominal value.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september  
*Profit and loss account 1 October - 30 September*

Note	2018/2019	2017/2018
Bruttofortjeneste <i>Gross profit (GP)</i>	6.732.726	9.153.487
1 Personaleomkostninger <i>Staff expenses</i>	1.625.519	1.568.932
5 Afskrivninger <i>Depreciation on tangible and intangible fixed assets</i>	116.667	0
5 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>	7.900.000	19.983.905
Resultat af primær drift <i>Profit from operations (EBIT)</i>	12.890.540	27.568.460
6 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder <i>Income from investments in group enterprises and associates</i>	514.298	198.100
2 Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	509.826	633.852
3 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3.662.053	7.808.077
Resultat før skat <i>Profit before tax</i>	10.252.611	20.592.335
4 Skat af årets resultat <i>Corporation tax</i>	2.240.423	3.542.422
Årets resultat <i>Profit for the year</i>	8.012.188	17.049.913
Resultatdisponering: <i>Distribution of profit:</i>		
Udbytte for regnskabsåret <i>Proposed distribution of result</i>	0	0
Overført til overført resultat <i>Brought forward</i>	8.012.188	17.049.913
Disponeret <i>Profit for the year distributed</i>	8.012.188	17.049.913

Balance 30. september  
Balance sheet 30 September

Note	Aktiver Assets	2018/2019	2017/2018
5	Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>	339.394.660	315.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Fixtures, fittings, tools and equipment</i>	683.333	0
	Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	340.077.993	315.000.000
6	Kapitalandele i associerede virksomheder <i>Long term investments in associates</i>	47.714.587	47.200.289
	Finansielle anlægsaktiver <i>Investments</i>	47.714.587	47.200.289
	Anlægsaktiver <i>Non-currents assets</i>	387.792.580	362.200.289
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	450.890	452.199
	Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	11.670.286	9.788.897
	Periodeafgrænsningsposter <i>Prepaid expenses</i>	751.809	752.027
	Tilgodehavender <i>Receivables</i>	12.872.985	10.993.123
	Andre kortfristede værdipapirer <i>Other short-terms investments</i>	2.711.144	1.104.546
	Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>	2.590.071	23.394.614
	Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>	18.174.200	35.492.283
	Aktiver i alt <i>Total assets</i>	405.966.780	397.692.572



Balance 30. september  
Balance sheet 30 September

Passiver  
Liabilities

Note	2018/2019	2017/2018
Selskabskapital <i>Company capital</i>	500.000	500.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	81.211.484	103.587.995
7 Egenkapital <i>Equity capital</i>	81.711.484	104.087.995
Hensættelse til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	28.824.580	35.185.216
Andre hensatte forpligtelser <i>Other provisions</i>	2.686.976	1.670.440
Hensatte forpligtelser <i>Provision for liabilities</i>	31.511.556	36.855.656
8 Langfristet gæld til realkreditinstitutter <i>Long-term mortgage debt</i>	234.125.300	235.622.830
Langfristet gæld til banker <i>Long-term debt to banks</i>	45.620.789	6.661.003
Langfristet gæld <i>Long-term debt</i>	279.746.089	242.283.833

Balance 30. september  
Balance sheet 30 September

Passiver  
Liabilities

Note	2018/2019	2017/2018
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter <i>Short-term mortgage debt</i>	1.778.973	1.677.535
Kortfristet gæld til banker <i>Debt to banks</i>	0	780.996
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>	8.394.484	8.317.921
Periodeafgrænsningsposter, passiver <i>Deferred income, liabilities</i>	9.163	9.690
Anden gæld <i>Other payables</i>	2.815.031	3.678.946
Kortfristet gæld <i>Short-term debt</i>	<u>12.997.651</u>	<u>14.465.088</u>
Gæld i alt <i>Total debt</i>	<u>292.743.740</u>	<u>256.748.921</u>
Passiver i alt <i>Total liabilities</i>	<u>405.966.780</u>	<u>397.692.572</u>
9 Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and Securities</i>		

## Noter til årsrapporten

### Notes to the annual accounts

	2018/2019	2017/2018
1	Personaleomkostninger <i>Staff Costs</i>	
	Lønninger og gager <i>Wages and Salaries</i>	1.600.466      1.526.282
	Pensioner <i>Pensions</i>	13.605      13.362
	Andre personaleomkostninger <i>Other staff costs</i>	11.448      29.288
	Personaleomkostninger i alt <i>Staff Costs total</i>	1.625.519      1.568.932
	Gennemsnitligt antal medarbejdere <i>Average number of employees</i>	2      2
2	Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	
	Udbytte <i>Dividend</i>	25.312      49.412
	Andre finansielle indtægter <i>Other finance income</i>	484.514      584.440
	509.826	633.852
3	Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	
	Renteomkostninger i øvrigt <i>Sundry finance expenses</i>	3.662.053      7.808.077
	3.662.053	7.808.077

## Noter til årsrapporten

### Notes to the annual accounts

	2018/2019	2017/2018
4 Skat af årets resultat <i>Tax on profits/loss for the year</i>		
Regulering af udskudt skat <i>Adjustment of deferred tax</i>	2.210.451	3.542.422
Skat vedrørende tidligere år <i>Prior years tax</i>	29.972	0
	2.240.423	3.542.422
5 Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>		
	Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Fixtures, fittings, tools and equipment</i>
Anskaffelsessum 1. oktober <i>Cost at 1 October</i>	132.825.508	0
Årets tilgang <i>Additions</i>	16.494.660	800.000
Anskaffelsessum 30. september <i>Cost at 30 September</i>	149.320.168	800.000
Afskrivninger 1. oktober <i>Depreciations 1. October</i>		0
Årets afskrivninger <i>Depreciations during the year</i>		116.667
Afskrivninger 30. september <i>Depreciations 30. September</i>		116.667
Opskrivninger 1. oktober <i>Revaluation at 1 October</i>	182.174.492	
Årets opskrivninger <i>Revaluation of the year</i>	7.900.000	
Opskrivninger 30. september <i>Revaluation at 30 September</i>	190.074.492	
Regnskabsmæssig værdi 30. september <i>Carrying amount at 30 September</i>	339.394.660	683.333

## Noter til årsrapporten *Notes to the annual accounts*

### 5 Materielle anlægsaktiver *Property, plant and equipment*

Selskabet ejer 5 ejendomme i henholdsvis København og Frederiksberg samt en nyanskaffet ejendom pr. 1 september 2019 i Klampenborg. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerisejendommenes driftsafkast og individuelt fastsat afkastningsgrad. Afkastningsgraden udgør mellem 4,4 - 4,7 %. Den nyanskaffet ejendom er handelsværdien vurderet til at udgøre dagsværdien som udgør kr. 15.594.660.

Det gennemsnitlige driftsafkast på selskabets ejendomme for de kommende 10 år vurderes til tkr. 12.583. 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, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,4 - 4,7 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boliger i København og Frederiksberg.

*The company owns five properties in Copenhagen and at Frederiksberg, respectively. This year the company have purchased per 1. of September 2019 a property at Klampenborg. 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 newly acquired property is valued at the fair value of DKK 15,594,660.*

*The average return from operations for the coming 10 years is assessed at DKK ('000) 12,254 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.*

## Noter til årsrapporten

### *Notes to the annual accounts*

6	Finansielle anlægsaktiver <i>Investments</i>	Kapitalandele i associerede virksomheder <i>Long term          investments          in associates</i>
	Anskaffelsessum 1. oktober <i>Cost at 1 October</i>	47.002.189
	Årets tilgang <i>Additions</i>	0
		47.002.189
	Værdireguleringer pr. 1. oktober <i>Adjusted value at 1 October</i>	198.100
	Årets resultatandel <i>Yearly profit</i>	514.298
	Udloddet udbytte <i>Dividend paid</i>	0
		712.398
	Værdireguleringer pr. 30. september <i>Carrying amount at 30 September</i>	
		47.714.587
	Regnskabsmæssig værdi 30. september <i>Carrying amount at 30 September</i>	
	Kapitalandele kan specificeres således:	
	40% af ejendommen Sdr. Fasanvej	

## Noter til årsrapporten

### *Notes to the annual accounts*

#### 7 Egenkapital

*Equity*

	<u>Selskabs- Kapital <i>Share capital</i></u>	<u>Overført Resultat <i>Retained profit</i></u>	<u>I alt  <i>Total</i></u>
Egenkapital 1. oktober <i>Equity at 1 October</i>	500.000	103.587.995	104.087.995
Regulering swap <i>Adjustment swap</i>		-30.388.699	-30.388.699
Årets resultat <i>Profit for the year</i>	0	8.012.188	8.012.188
Egenkapital 30. september <i>Equity at 30 September</i>	<u>500.000</u>	<u>81.211.484</u>	<u>81.711.484</u>

## Noter til årsrapporten

### Notes to the annual accounts

	2018/2019	2017/2018
8	Gæld til realkreditinstitutter	
	<i>Debt to mortgage</i>	
	Forfald efter 5 år	226.812.181
		228.885.546
	<i>Due after 5 years</i>	
	Forfald 1-5 år	7.313.119
		6.737.284
	<i>Due 1-5 years</i>	
	Forfald inden 1 år	1.778.973
		1.677.535
	<i>Due within a year</i>	
	235.904.273	237.300.365

#### 9 Eventualforpligtelser

*Contingent liabilities*

På ejendommen hviler endnu ikke opfyldte vedligeholdelsespligter:  
 I henhold til lejelovens § 22 DKK 5.934.370  
 I henhold til boligreguleringsloven § 18 DKK 950.072

*The property is subject to not fulfilled obligations relating to maintenance:  
 According to LL § 22 DKK 5,934,370  
 According to BRL § 18 DKK 950,072*

#### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

*Charges and Securities*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 235.904 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 340.078 tkr

*Land and buildings of a carrying amount of DKK ('000) 340,078 at 30 September 2019 have been provided as security for debt to mortgage banks of DKK ('000) 235,904.*