



Tlf.: 87 10 63 00
 randers@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Thors Bakke 4, 2.
 DK-8900 Randers C
 CVR-nr. 20 22 26 70

E/S BURSCHESGADE 4 APS

C/O PALLE LAU MIKKELSEN, HOLMSGÅRDSVEJ 3, 8960 RANDERS SØ

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 17. april 2024

Palle Lau Mikkelsen

CVR-NR. 33 64 08 38

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	E/S Burschesgade 4 ApS c/o Palle Lau Mikkelsen, Holmsgårdsvej 3 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 33 64 08 38 Stiftet: 20. april 2011 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Palle Lau Mikkelsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
Pengeinstitut	Danske Andelskassers Bank A/S Hospitalsgade 10 8900 Randers C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for E/S Burschesgade 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 16. april 2024

Direktion:

Palle Lau Mikkelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i E/S Burschesgade 4 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for E/S Burschesgade 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Randers, den 16. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27742

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter erhvervsjendomme og boligejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på basis af en indregnet kapitalværdi. Såfremt markedsrenter ændrer sig, eller investors rentekrav ændres, eller der i øvrigt sker ændringer i ejendommenes forhold, kan ejendommenes værdi ændre sig tilsvarende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.800.272	3.122.357
Personaleomkostninger.....	1	-606.288	-560.000
Af- og nedskrivninger.....		-83.388	-27.796
Andre driftsomkostninger.....		0	-14.717
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		290.881	1.169.722
DRIFTSRESULTAT		2.401.477	3.689.566
Finansielle indtægter.....	2	127.191	182.011
Finansielle omkostninger.....	3	-1.197.573	-571.569
RESULTAT FØR SKAT		1.331.095	3.300.008
Skat af årets resultat.....	4	-293.008	-727.237
ÅRETS RESULTAT		1.038.087	2.572.771
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.038.087	2.572.771
I ALT		1.038.087	2.572.771

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		305.756	389.144
Investeringsjendomme.....		53.860.700	52.920.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	54.166.456	53.309.144
ANLÆGSAKTIVER.....		54.166.456	53.309.144
Tilgodehavender fra salg.....		22.525	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.067.903	5.467.058
Andre tilgodehavender.....		586.337	558.416
Periodeafgrænsningsposter.....		10.625	18.132
Tilgodehavender.....		5.687.390	6.043.606
Likvider.....		0	613.812
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.687.390	6.657.418
AKTIVER.....		59.853.846	59.966.562

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		25.502.449	24.464.362
EGENKAPITAL.....		25.582.449	24.544.362
Hensættelse til udskudt skat.....		4.417.145	4.171.444
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.417.145	4.171.444
Kreditinstitutter.....		26.823.168	27.825.081
Depositum og forudbetalt husleje.....		1.251.015	1.239.250
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	28.074.183	29.064.331
Prioritetsgæld.....		1.080.000	1.200.000
Gæld til pengeinstitutter.....		238.516	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		36.103	122.914
Selskabsskat.....		47.307	273.799
Anden gæld.....		378.143	589.712
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.780.069	2.186.425
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		29.854.252	31.250.756
PASSIVER.....		59.853.846	59.966.562
 Eventualposter mv.	 7		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	80.000	24.464.362	24.544.362
Forslag til resultatdisponering.....		1.038.087	1.038.087
Egenkapital 31. december 2023.....	80.000	25.502.449	25.582.449

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	600.000	560.000	
Andre personaleomkostninger	6.288	0	
	606.288	560.000	
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	127.191	182.011	
	127.191	182.011	
Finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.197.573	571.569	
	1.197.573	571.569	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	47.307	273.799	
Regulering af udskudt skat	245.701	453.438	
	293.008	727.237	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023	416.940	42.474.037	
Tilgang	0	649.819	
Kostpris 31. december 2023	416.940	43.123.856	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	27.796	0	
Årets afskrivninger	83.388	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	111.184	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023	0	10.445.963	
Årets værdireguleringer	0	290.881	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023	0	10.736.844	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	305.756	53.860.700	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
5

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Beboelse og erhverv	Beboelses- ejendom
Dagsværdi 31. december 2023.....	53.330.000	530.700
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	276.181	14.700

Investeringsejendommene består af 3 ejendomme med lejemål både til erhverv og til beboelse i Randers C. Ejendommene indeholder samlet 16 boliglejemål og 10 erhvervslejemål, beliggende i Randers C. Herudover indgår en ejerlejlighed i Randers NV.

Ejendommene i Randers C udgør et samlet areal på 3.491 kvm og indeholder i alt 26 lejemål. Bruttolejeindtægter udgør 4.181 tkr., og nettolejeindtægter udgør 3.503 tkr., hvorunder er anvendt en vedligeholdelsesudgift på 70 kr. pr. kvm.

Ejerlejlighed udgør et areal på 71 kvm med en bruttolejeindtægt på 62 tkr.

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

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5,0-7,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. samt fordelingen mellem erhverv og bolig.

Langfristede gældsforpligtelser
6

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Kreditinstitutter.....	27.903.168	1.080.000	22.211.200	29.025.081
Depositum og forudbetalt husleje.....	1.251.015	0	1.251.015	1.239.250
	29.154.183	1.080.000	23.462.215	30.264.331

Eventualposter mv.
7
Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Rio Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.990 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 53.861 tkr.

Selskabet har herudover udstedt ejerpantebrev på 15 tkr. til ejerforeningen Mølletoften til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningen. Den regnskabsmæssige værdi af den af pantet omfattede ejendom udgør 531 tkr. pr. 31. december 2023.

Selskabet har herudover stillet ejerpantebreve på 1.675 tkr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter. Gæld til disse udgør 239 tkr. pr. balancedagen. Den regnskabsmæssige værdi af de omfattede ejendomme udgør 4.561 tkr. pr. balancedagen.

Selskabet har til fordel for søsterselskabs pengeinstitut afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavende hos søsterselskabet fsv. angår 2.500 tkr af tilgodehavendet. Tilgodehavendet er i årsregnskabet indregnet som tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for E/S Burschesgade 4 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Andre driftsomkostninger

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

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... 5 år 0 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 nominel værdi.