



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 SCHOUSGADEKVARTERET APS**

**C/O JYSK BOLIGUDLEJNING APS, SØVANGS ALLE 11, SØVANGS ALLE 11, 3500 VÆRLØSE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 13. marts 2024

---

Jonas Sand

**CVR-NR. 34 58 52 53**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	E/S Schousgadekvarteret ApS c/o Jysk Boligudlejning ApS, Søvangs Alle 11 Søvangs Alle 11 3500 Værløse
	CVR-nr.: 34 58 52 53 Stiftet: 23. maj 2012 Kommune: Furesø Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
<b>Direktion</b>	Jonas Sand
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Andelskassers Bank A/S Hospitalsgade 10 8900 Randers C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for E/S Schousgadekvarteret 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 6. marts 2024

Direktion:

---

Jonas Sand

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i E/S Schousgadekvarteret ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for E/S Schousgadekvarteret ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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 6. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27742

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i forbindelse hermed.

### **Indregning og måling af investeringsejendomme**

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors krav til forrentning ændrer sig, eller der i øvrigt sker ændring i ejendommens forhold, kan værdien af ejendommene 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. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.277.849</b>	<b>1.112.881</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.089.157	-687.167
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.730.000	77.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-1.541.308</b>	<b>502.714</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-376.376	-340.272
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-1.917.684</b>	<b>162.442</b>
Skat af årets resultat.....	3	421.891	-36.837
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.495.793</b>	<b>125.605</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-1.495.793	125.605
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.495.793</b>	<b>125.605</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		31.262.000	32.992.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	31.262.000	32.992.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>31.262.000</b>	<b>32.992.000</b>
Andre tilgodehavender.....		141.416	80.154
Tilgodehavender.....		141.416	80.154
Likvide beholdninger.....		0	128.449
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>141.416</b>	<b>208.603</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>31.403.416</b>	<b>33.200.603</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		4.629.906	6.125.699
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.709.906</b>	<b>6.205.699</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.458.388	3.880.279
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.458.388</b>	<b>3.880.279</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		18.449.852	18.789.007
Selskabsskat.....		0	19.897
Deposita og forudbetalt leje.....		412.580	497.590
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	5	<b>18.862.432</b>	<b>19.306.494</b>
Prioritetsgæld.....		345.000	345.000
Gæld til pengeinstitutter.....		82.614	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		47.452	35.453
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		3.791.649	3.359.737
Anden gæld.....		105.975	67.941
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.372.690</b>	<b>3.808.131</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>23.235.122</b>	<b>23.114.625</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>31.403.416</b>	<b>33.200.603</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	80.000	6.125.699	6.205.699
Forslag til resultatdisponering.....		-1.495.793	-1.495.793
<b>Egenkapital 30. september 2023.....</b>	<b>80.000</b>	<b>4.629.906</b>	<b>4.709.906</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	977.021	603.764	
Pensioner.....	55.608	39.408	
Andre omkostninger til social sikring.....	6.552	5.014	
Andre personaleomkostninger.....	49.976	38.981	
	<b>1.089.157</b>	<b>687.167</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	141.056	110.529	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	235.320	229.743	
	<b>376.376</b>	<b>340.272</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	19.897	
Regulering af udskudt skat.....	-421.891	16.940	
	<b>-421.891</b>	<b>36.837</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2022.....		15.354.369	
<b>Kostpris 30. september 2023.....</b>		<b>15.354.369</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....		17.637.631	
Årets værdireguleringer.....		-1.730.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....</b>		<b>15.907.631</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....</b>		<b>31.262.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Beboelse	
Dagsværdi 30. september 2023.....		31.262.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-1.730.000	

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**4**

Investerings ejendommene består af 5 renoverede ejendomme med lejemål til beboelse i det centrale Randers. Alle ejendomme er pr. balancedagen fuldt udlejede.

Dagsværdien af disse ejendomme vurderes ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det for ejendommene anvendte driftsafkast udgør 1.527 tkr og de gennemsnitlige lejeindtægter for ejendommene udgør 1.037 kr pr. kvm. Det anvendte afkastkrav udgør 4,95 pct., som er fastlagt under hensyntagen til forholdene på ejendomsmarkedet, ejendomsstypen og ejendommens beliggenhed. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for boligejendomme i Randers.

**Langfristede gældsforpligtelser**
**5**

	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	18.794.852	345.000	17.060.000	19.134.007
Selskabsskat.....	0	0	0	19.897
Deposita og forudbetalt leje.....	412.580	0	412.580	497.590
	<b>19.207.432</b>	<b>345.000</b>	<b>17.472.580</b>	<b>19.651.494</b>

**Eventualposter mv.**
**6**
**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 Sand & Søn Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.222 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 31.262 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for E/S Schousgadekvarteret ApS for 2022/23 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.

### Andre driftsindtægter

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

### 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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

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

Dagsværdien for boligejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastnings-krav.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatte.

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.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.