



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. JANUAR - 30. SEPTEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. februar 2020

---

Jonas Sand

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 30. september</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**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 Hjemsted: Værløse Regnskabsår: 1. januar - 30. september
<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. januar - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 28. januar 2020

Direktion:

---

Jonas Sand

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for E/S Schousgadekvarteret ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 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 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.
- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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.

### 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.

Randers, den 28. januar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19811

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

Ejendommenes 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 ejendommenes forhold, kan værdien af ejendommene ændre sig tilsvarende.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har skiftet regnskabsperiode til 1/10 - 30/9, hvorfor årets regnskab består af 9 måneder for perioden 1. januar 2019 - 30. september 2019. Samligningstallene er ikke tilpasset.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 30. SEPTEMBER**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.014.262</b>	<b>3.665.370</b>
Personaleomkostninger.....	1	-231.171	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	13.837.672
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>783.091</b>	<b>17.503.042</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	53.973
Andre finansielle omkostninger.....		-544.909	-170.016
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>238.182</b>	<b>17.386.999</b>
Skat af årets resultat.....	2	-56.510	-3.790.717
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>181.672</b>	<b>13.596.282</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	11.495.000
Overført resultat.....		181.672	2.101.282
<b>I ALT</b> .....		<b>181.672</b>	<b>13.596.282</b>



**BALANCE 30. SEPTEMBER**

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		29.000.000	29.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>29.000.000</b>	<b>29.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>29.000.000</b>	<b>29.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	1.958.832
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	5.522.172
Andre tilgodehavender.....		5.766	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.766</b>	<b>7.481.004</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>5.659</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.766</b>	<b>7.486.663</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>29.005.766</b>	<b>36.486.663</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		2.913.308	2.731.636
Forslag til udbytte.....		0	11.495.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>2.993.308</b>	<b>14.306.636</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.044.288	3.044.288
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.044.288</b>	<b>3.044.288</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		19.805.471	12.625.093
Selskabsskat.....		56.510	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>19.861.981</b>	<b>12.625.093</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	345.000	497.000
Gæld til pengeinstitutter.....		336.242	11.405
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		23.694	45.004
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.828.749	4.600.022
Selskabsskat.....		0	746.429
Anden gæld.....		572.504	610.786
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.106.189</b>	<b>6.510.646</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>22.968.170</b>	<b>19.135.739</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>29.005.766</b>	<b>36.486.663</b>
 Eventualposter mv.....	 6		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	 7		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager.....	229.527	0	
Pensioner.....	1.420	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	224	0	
	<b>231.171</b>	<b>0</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	56.510	746.429	
Regulering af udskudt skat.....	0	3.044.288	
	<b>56.510</b>	<b>3.790.717</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		15.162.328	
Kostpris 30. september 2019.....		<b>15.162.328</b>	
Opskrivninger 1. januar 2019.....		13.837.672	
Opskrivninger 30. september 2019.....		<b>13.837.672</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....</b>		<b>29.000.000</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		0	
Investeringsejendommene består af 5 nyrenoverede ejendomme med lejemål til beboelse i det centrale Randers C. Alle ejendomme er pr. balancedagen fuldt udlejede.			
Dagsværdien af disse ejendomme vurderes ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Dagsværdien er endvidere fastsat under hensyntagen til udbudte priser igennem autoriseret ejendomsmægler.			
Det anvendte afkastkrav udgør omkring 5,3 pct., som er fastlagt under hensyntagen til forholdene på ejendomsmarkedet, ejendomstypen og ejendommenes beliggenhed. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for boligejendomme i Randers.			

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>4</b>
		Selskabs-	Overført	Forslag til	I alt	
		kapital	overskud	udbytte		
Egenkapital 1. januar 2019.....		80.000	2.731.636	11.495.000	14.306.636	
Betalt udbytte.....				-11.495.000	-11.495.000	
Forslag til resultatdisponering.....			181.672		181.672	
<b>Egenkapital 30. september 2019.....</b>		<b>80.000</b>	<b>2.913.308</b>	<b>0</b>	<b>2.993.308</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	30/9 2019	Afdrag	Restgæld	30/9 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	20.150.471	345.000	18.900.000	13.122.093	497.000	
Selskabsskat.....	56.510	0	0	0	0	
	<b>20.206.981</b>	<b>345.000</b>	<b>18.900.000</b>	<b>13.122.093</b>	<b>497.000</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>						<b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
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 administrationsselskab for sambeskatningen.						
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.150 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 29.000 tkr.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for E/S Schousgadekvarteret ApS for 2019 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.

### Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år dækker 12 måneder, mens indeværende år er en omlægningsperiode på 9 måneder.

## 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, operationelle 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

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.

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.

### 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.