

E/S Schousgadekvarteret ApS

c/o Jysk Boligudlejning ApS, Søvangs Alle 11, 3500 Værløse
CVR-nr.: 34 58 52 53

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 13. april 2026

Jonas Sand

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Thors Bakke 4, 2.
DK-8900 Randers C
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters. The red triangle has a white border.

BDO

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025 | |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9-10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12-13 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14-15 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet E/S Schousgadekvarteret ApS
c/o Jysk Boligudlejning ApS
Søvangs Alle 11
3500 Værløse

CVR-nr.: 34 58 52 53
Stiftet: 23. maj 2012
Kommune: Furesø
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Direktion Jonas Sand

Revision BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
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. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 9. april 2026

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 2024 - 30. september 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 9. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Christian Mikkelsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47884

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.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| | Note | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.113.133 | 1.315.896 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | -862.079 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -2.076.000 | -1.135.000 |
| Driftsresultat | | -962.867 | -681.183 |
| Andre finansielle indtægter | | 8 | 69 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | -1.087.579 | -1.092.658 |
| Resultat før skat | | -2.050.438 | -1.773.772 |
| Skat af årets resultat | 3 | 451.096 | 390.146 |
| Årets resultat | | -1.599.342 | -1.383.626 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -1.599.342 | -1.383.626 |
| I alt | | -1.599.342 | -1.383.626 |

Balance 30. september

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|-------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 28.051.000 | 30.127.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 28.051.000 | 30.127.000 |
| Anlægsaktiver | | 28.051.000 | 30.127.000 |
| Andre tilgodehavender | | 28.806 | 87.594 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 0 | 140.447 |
| Tilgodehavender | | 28.806 | 228.041 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 4.774 |
| Omsætningsaktiver | | 28.806 | 232.815 |
| Aktiver | | 28.079.806 | 30.359.815 |

Balance 30. september

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført overskud | | 1.646.938 | 3.246.280 |
| Egenkapital | | 1.726.938 | 3.326.280 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 2.793.259 | 3.249.979 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.793.259 | 3.249.979 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 17.827.823 | 18.170.037 |
| Deposita og forudbetalt leje | | 413.805 | 450.020 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 18.241.628 | 18.620.057 |
| Prioritetsgæld | | 337.000 | 320.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 60.891 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 88.454 | 53.970 |
| Gæld, tilknyttede virksomheder | | 4.775.664 | 4.731.972 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 5.624 | 0 |
| Anden gæld | | 45.443 | 57.557 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 4.905 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 5.317.981 | 5.163.499 |
| Gældsforpligtelser | | 23.559.609 | 23.783.556 |
| Passiver | | 28.079.806 | 30.359.815 |

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført overskud | I alt |
|---------------------------------------|----------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2024 | 80.000 | 3.246.280 | 3.326.280 |
| Forslag til resultatdisponering | | -1.599.342 | -1.599.342 |
| Egenkapital 30. september 2025 | 80.000 | 1.646.938 | 1.726.938 |

Noter

| | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|----------------|----------------|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 |
| Løn og gager | 0 | 808.986 |
| Pensioner | 0 | 45.834 |
| Andre omkostninger til social sikring | 0 | 7.259 |
| | 0 | 862.079 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| 2 Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 184.138 | 171.613 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 903.441 | 921.045 |
| | 1.087.579 | 1.092.658 |

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 5.624 | -140.447 |
| Regulering af udskudt skat | -456.720 | -249.699 |
| | -451.096 | -390.146 |

| | | |
|--|--|----------------------------|
| 4 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | Investerings- ejendomme |
| Kostpris 1. oktober 2024 | | 15.354.369 |
| Kostpris 30. september 2025 | | 15.354.369 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2024 | | 14.772.631 |
| Årets værdireguleringer | | -2.076.000 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2025 | | 12.696.631 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025 | | 28.051.000 |

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

| | | |
|--|--|------------|
| kr. | | Beboelse |
| Dagsværdi 30. september 2025 | | 28.051.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | | -2.076.000 |

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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 ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav tillagt værdien af deposita og forudbetalt leje.

Det for ejendommene anvendte driftsafkast udgør 1.506 tkr og de gennemsnitlige lejeindtægter for ejendommene udgør 1.035 kr pr. kvm. Det anvendte afkastkrav udgør 5,45 pct., som er fastlagt under hensyntagen til forholdene på ejendomsmarkedet, ejendomstypen og ejendommenes beliggenhed. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for boligejendomme i Randers.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 30/9 2025 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/9 2024 gæld i alt |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 18.164.823 | 337.000 | 17.430.000 | 18.490.037 |
| Depositata og forudbetalt leje | 413.805 | 0 | 413.805 | 450.020 |
| | 18.578.628 | 337.000 | 17.843.805 | 18.940.057 |

6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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 kildekatte såsom udbytteskat mv.

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

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.164 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 28.051 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/S Schousgadekvarteret ApS for 2024/25 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

Huslejeindtægter

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

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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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