

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**Skovagervej 2019 A/S**

**Brammersgade 39B  
8000 Aarhus C**

**ÅRSRAPPORT  
2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6/6 2023

---

Jørn Frøsig Johansen  
dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**CVR-nr. 37 61 30 88**

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Skovagervej 2019 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bestyrelsen og direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 6/6 2023

### Direktion

Jørn Frøsig Johansen

### Bestyrelse

Henriette Crone Fuglsang  
Formand

Hanne Frøsig Johansen

Jørn Frøsig Johansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Skovagervej 2019 A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skovagervej 2019 A/S for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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. Fejlinformation 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

### 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.

Aarhus, den 6/6 2023

**Kovsted & Skovgård**  
**Statsautoriseret revisionspartnerselskab**  
CVR-nr.: 38751646

Janus Luxhøj Asmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne47813

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Skovagervej 2019 A/S Brammersgade 39B 8000 Aarhus C
	CVR-nr: 37 61 30 88
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Henriette Crone Fuglsang, formand Hanne Frøsig Johansen Jørn Frøsig Johansen
<b>Direktion</b>	Jørn Frøsig Johansen
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og udvikling af ejendomme til videresalg.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2022 udviser et resultat på t.kr. -6, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på t.kr. 3 samt en egenkapital på t.kr. -5.220.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at kapitalejer fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Vi forventer, at dette vil ske. Vi henviser til afsnittet note 1 i regnskabet.

Selskabet har tabt aktiekapitalen, som forventes reetableret ved koncerntilskud og gældskonvertering.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Skovagervej 2019 A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Vareforbrug

Omkostninger til udvikling af aktiver, der er bestemt til videresalg, omfatter indkøb, renovering og salgsomkostninger i forbindelse med selskabets ejendomsudviklingsprojekt.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### Selskabsskat 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.

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 nettorealisationsværdi.

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 den aktuelle skattesats.

#### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-7.976</b>	<b>-32.677</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-7.976</b>	<b>-32.677</b>
Andre finansielle indtægter	0	26.234
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-110.967
Andre finansielle omkostninger	-5	-2.278
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-7.981</b>	<b>-119.688</b>
3 Skat af årets resultat	1.756	26.331
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-6.225</b>	<b>-93.357</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-6.225	-93.357
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-6.225</b>	<b>-93.357</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2022	2021
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.756	26.331
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.756</b>	<b>26.331</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.057</b>	<b>666</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>2.813</b>	<b>26.997</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>2.813</b>	<b>26.997</b>

## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2022	2021
Virksomhedskapital	501.000	501.000
Overført resultat	-5.721.011	-5.714.786
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-5.220.011</b>	<b>-5.213.786</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.207.824	5.203.898
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.207.824</b>	<b>5.203.898</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	36.628
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	257
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>15.000</b>	<b>36.885</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>5.222.824</b>	<b>5.240.783</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>2.813</b>	<b>26.997</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital primo	501.000	501.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>501.000</b>	<b>501.000</b>
Overført resultat, primo	-5.714.786	-5.621.429
Årets resultat	-6.225	-93.357
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>-5.721.011</b>	<b>-5.714.786</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-5.220.011</b>	<b>-5.213.786</b>

## Noter

**2022**                      **2021**

### 1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet selskabets forpligtelser pr. 31. december 2022 overstiger selskabets aktiver med t.kr. 5.220. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at moderselskabets forsat vil og har mulighed for at stille den fornødne likviditet til rådighed, og om nødvendigt at eftergive sit tilgodehavende. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### 2 Antal personer beskæftiget

Antal personer beskæftiget i gennemsnit

0                      1

### 3 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat

-1.756                      -26.331

**-1.756**                      **-26.331**

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til tilknyttede virksomheder

**Gæld i alt**                      **Gæld i alt**                      **Restgæld**  
**primo**                      **ultimo**                      **efter 5 år**

5.203.898                      5.207.824                      0

**5.203.898**                      **5.207.824**                      **0**

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henriette Crone Fuglsang

Bestyrelsesformand

Serienummer: f5f8971f-314d-47ef-8a39-39eba3cb0c0a

IP: 185.17.xxx.xxx

2023-06-07 07:56:13 UTC



## Jørn Frøsig Johansen

Direktør

Serienummer: b6f2a4ba-cbfd-419d-94d5-d3b3b378bf90

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-06-07 18:15:03 UTC



## Jørn Frøsig Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b6f2a4ba-cbfd-419d-94d5-d3b3b378bf90

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-06-07 18:15:03 UTC



## Hanne Frøsig Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2c368c37-3c0c-44c9-a359-8714276c00df

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-06-11 11:01:31 UTC



## Janus Luxhøj Asmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: CVR:38751646-RID:74996014

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-06-12 11:03:34 UTC



## Jørn Frøsig Johansen

Dirigent

Serienummer: b6f2a4ba-cbfd-419d-94d5-d3b3b378bf90

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-06-12 13:35:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2IE56-DKTB4-36YBT-XDYBX-GXB6P-V2DLC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>