

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

## Skovagervej 2019 A/S

Brammersgade 39, B  
8000 Aarhus C

CVR-nr. 37613088

## Årsrapport for 2020

1. januar 2020 - 31. december 2020

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. maj 2021

---

Jørn Frøsig Johansen  
Dirigent

Medlem af:

 REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Skovagervej 2019 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. april 2021

### Direktion

Jørn Frøsig Johansen

**Direktør**

### Bestyrelse

Henriette Crone Fuglsang  
**Formand**

Hanne Frøsig Johansen  
**Medlem**

Jørn Frøsig Johansen  
**Medlem**

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Skovagervej 2019 A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skovagervej 2019 A/S for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

### Andre rapporteringsforpligtelser

Selskabet har tabt mere end halvdelen af sin selskabskapital, hvorved selskabet er omfattet af selskabslovens kapitalbestemmelser. Der henvises til omtalen i ledelsesberetningen.

Ledelsen forventer, at selskabets egenkapital reetableres gennem egen indtjening samt at driften kan videreføres gennem understøttelse fra kapitalejer. Ledelsen aflægger således årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i denne betragtning.

Risskov, den 13. april 2021

### Kovsted & Skovgård Statsautoriseret

#### Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 38751646

Tore Christensen

#### Statsautoriseret revisor

mne19690

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Skovagervej 2019 A/S Brammersgade 39, B 8000 Aarhus C
Telefon	22527253
E-mail	jorn.f.johansen@gmail.com
CVR-nr.	37613088
Stiftelsesdato	13. april 2016
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Bestyrelse</b>	Henriette Crone Fuglsang Hanne Frøsig Johansen Jørn Frøsig Johansen, Direktør
<b>Direktion</b>	Jørn Frøsig Johansen, Direktør
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov
Telefon	70 22 09 99
E-mail	mail@kovsted.dk
Hjemmeside	www.kovsted.dk
CVR-nr.	38751646

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usædvanlige forhold

Da selskabet ikke på samme måde som en lang række andre virksomheder i Danmark har været ramt af nedlukning mv., er den finansielle stilling og resultatet i regnskabsåret 2020 ikke væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. -2.666.207, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 4.436.507, og en egenkapital på kr. -5.120.429.

Årets resultat kan ikke anses for tilfredsstillende.

Som følge af negative resultater de seneste år er selskabskapitalen tabt og selskabet er dermed omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser.

Selskabet forventer af reetablere egenkapitalen gennem egen indtjening i forbindelse med investering i og udvikling af nye projekter i de kommende år.

Selskabets kapitalejer har bekræftet, at de vil understøtte selskabet og om nødvendigt eftergive sit tilgodehavende, idet det omfang, det måtte være nødvendigt. Gæld til kapitalejer udgør 6.398.769 kr. pr. statutstidspunktet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Ud over den fortsatte påvirkning fra coronakrisen, jf. omtalen i afsnittene "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold" og "Forventninger til fremtiden", er der ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, som har eller kan få afgørende betydning for virksomhedens økonomiske udvikling.

### Forventninger til fremtiden

Den økonomiske udvikling i 2021 vil i væsentlig grad afhænge af typen og omfanget af de restriktioner, som myndighederne i Danmark opretholder eller indfører for at imødegå udbredelsen af coronavirusen.

Ledelsen forventer, at selskabet ikke vil blive omfattet af nedlukning mv., hvorfor det er ledelsens forventning, at selskabets finansielle stilling og resultatet i regnskabsåret 2021 ikke vil blive væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Skovagervej 2019 A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Vareforbrug

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger når anvendelsen af aktivet er ophørt. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for salg. Aktiver bestemt for salg testes løbende for nedskrivningsbehov til en eventuelt lavere nettorealiseringsværdi.

### Tilgodehavender

#### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter udskudte skatteaktiver, herunder tilgodehavende sambeskatningsbidrag.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i pengeinstitutter.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-3.219.856</b>	<b>-3.845.811</b>
Andre finansielle indtægter		30.195	0
Finansielle omkostninger		-228.553	-357.582
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.418.214</b>	<b>-4.203.393</b>
Skat af årets resultat	2	752.007	808.699
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.666.207</b>	<b>-3.394.694</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-2.666.207	-3.394.694
		<b>-2.666.207</b>	<b>-3.394.694</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Aktiver bestemt for salg		0	9.661.993
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>9.661.993</b>
Udskudte skatteaktiver		0	813.054
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		1.340.308	0
Andre tilgodehavender		3.030.195	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.370.503</b>	<b>813.054</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>66.004</b>	<b>1.578.656</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.436.507</b>	<b>12.053.703</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.436.507</b>	<b>12.053.703</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		501.000	501.000
Overført resultat		-5.621.429	-2.955.222
<b>Egenkapital</b>		<b>-5.120.429</b>	<b>-2.454.222</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	6.052.767
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.350.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		346.928	271.343
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.210.008	6.833.815
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.556.936</b>	<b>14.507.925</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.556.936</b>	<b>14.507.925</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.436.507</b>	<b>12.053.703</b>
Usikkerhed om going concern	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Ejerskab	6		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	501.000	-2.955.222	-2.454.222
Årets resultat		-2.666.207	-2.666.207
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>501.000</b>	<b>-5.621.429</b>	<b>-5.120.429</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 4 år.

## Noter

	2020	2019
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-1.340.308	0
Regulering af udskudt skat	588.301	-808.699
	<b>-752.007</b>	<b>-808.699</b>

### 3. Usikkerhed om going concern

Selskabet har oparbejdet en negativ egenkapital på 5.120.429 kr. Af hensyn til selskabets fortsatte drift og status som going concern har selskabets ledelse bekræftet, at moderselskabet JJ75 Holding ApS fortsat vil og har mulighed for at understøtte driften i selskabet og om nødvendigt eftergive sit tilgodehavende i selskabet i det omfang, det måtte være nødvendigt.

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for JJ75 Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

SKAT har efter regnskabsåret rettet henvendelse til selskabet omkring beskatningstidspunkt for nedskrivning på selskabets ejendom optaget som aktiv til videresalg. Såfremt SKAT får medhold i sin antagelse om beskatningstidspunkt, vil dette medføre, at beskatningsgrundlaget i selskabet forhøjes i indkomståret 2019, men nedsættes tilsvarende i indkomståret 2020. Den skattemæssige konsekvens i selskabet vil således være neutral set over de to regnskabsår.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

### 6. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller 5% af kapitalen:

JJ75 Holding ApS, Aarhus.