

---

# *Engskovvej ApS*

C/O Juul Schouenborg Advokatfirma, Viengevej 100, 1., 8240  
Risskov

Årsrapport for  
29. november 2021 - 31. december 2022

---

CVR-nr. 42 86 79 85

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 30/6 2023

Jesper Juul  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 29. november - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 29. november 2021 - 31. december 2022 for Engskovvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30. juni 2023

**Direktion**

Jesper Juul  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Engskovvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Engskovvej ApS for regnskabsåret 29. november 2021 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus C, den 30. juni 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mads Meldgaard

statsautoriseret revisor

mne24826

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Engskovvej ApS  
C/O Juul Schouenborg Advokatfirma  
Viengevej 100, 1.  
8240 Risskov

CVR-nr: 42 86 79 85

Regnskabsperiode: 29. november 2021 - 31. december 2022

Hjemstedskommune: Aarhus

**Direktion**

Jesper Juul

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er opførelse af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 17.166.125, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 17.506.125.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 29. november 2021 - 31. december 2022

	Note	2021/22 DKK 13 måneder
Bruttoresultat før værdiregulering		-6.250
Værdiregulering af investeringsaktiver		22.014.103
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		22.007.853
Resultat før skat		22.007.853
Skat af årets resultat	1	-4.841.728
Årets resultat		17.166.125

### Resultatdisponering

	2021/22 DKK
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	17.166.125
	17.166.125

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> DKK
Investeringsjendomme		<u>36.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>36.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>36.000.000</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>40.000</u>
Tilgodehavender		<u>40.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>40.000</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>36.040.000</b></u>



## Balance 31. december 2022

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> DKK
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		<u>17.466.125</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>17.506.125</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>4.841.728</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>4.841.728</u></b>
Anden gæld		<u>13.692.147</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.692.147</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.692.147</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>36.040.000</u></b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	3	
Anvendt regnskabspraksis	4	

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 29. november	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Koncerntilskud	0	300.000	300.000
Årets resultat	0	17.166.125	17.166.125
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>17.466.125</b>	<b>17.506.125</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u> DKK
<b>1. Skat af årets resultat</b>	
Årets udskudte skat	4.841.728
	<u>4.841.728</u>

## 2. Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 29. november	0
Tilgang i årets løb	13.985.897
Kostpris 31. december	<u>13.985.897</u>
Værdireguleringer 29. november	0
Årets værdireguleringer	22.014.103
Værdireguleringer 31. december	<u>22.014.103</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>36.000.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme er værdiansat til en forsigtigt skønnet dagsværdi på baggrund af en vurderingsrapport fra en anerkendt mægler, som er udarbejdet ud fra fremlagte købstilbud fra en uafhængig tredjemand.

## 3. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for JS Group Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

# Noter til årsregnskabet

## 4. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Engskovvej ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021/22 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 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.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttoresultat

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af og andre eksterne omkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med JS Group Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

# Noter til årsregnskabet

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

## *Sammenlignelige transaktioner*

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af en vurderingsrapport fra en anerkendt mægler, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.