

---

# *Engskovvej ApS*

C/O Urban Group ApS, Mosevej 5B, 8240 Risskov

## Årsrapport for 2024

---

CVR-nr. 42 86 79 85

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets  
generalforsamling  
den 8/7 2025

Jesper Juul  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Engskovvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 8. juli 2025

**Direktion**

Jesper Juul  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Engskovvej ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Engskovvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisorerers 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

Aarhus C, den 8. juli 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mads Meldgaard

statsautoriseret revisor

mne24826

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Engskovvej ApS  
C/O Urban Group ApS  
Mosevej 5B  
8240 Risskov  
CVR-nr: 42 86 79 85  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

**Direktion** Jesper Juul

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

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-13.125</b>	<b>-167.749</b>
Finansielle indtægter	4	401.766	0
Finansielle omkostninger	5	-1.992.301	-735.768
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.603.660</b>	<b>-903.517</b>
Skat af årets resultat	6	552.686	134
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.050.974</b>	<b>-903.383</b>

## Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.050.974	-903.383
	<b>-1.050.974</b>	<b>-903.383</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		419.350	301.850
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>419.350</b>	<b>301.850</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>419.350</b>	<b>301.850</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.842.492	7.292.541
Andre tilgodehavender		0	40.000
Udskudt skatteaktiv		552.820	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.395.312</b>	<b>7.332.541</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.395.312</b>	<b>7.332.541</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.814.662</b>	<b>7.634.391</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-1.660.607	-609.633
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.620.607</b>	<b>-569.633</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.367.301	8.152.174
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>8.367.301</b>	<b>8.152.174</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.969	0
Anden gæld		29.999	51.850
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>67.968</b>	<b>51.850</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.435.269</b>	<b>8.204.024</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.814.662</b>	<b>7.634.391</b>
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	25.340.072	25.380.072
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	-25.949.705	-25.949.705
Korrigeret egenkapital 1. januar	40.000	-609.633	-569.633
Årets resultat	0	-1.050.974	-1.050.974
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>-1.660.607</b>	<b>-1.620.607</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Selskabet har tabt hele sin aktiekapital. Det er ledelsens forventning at kapitalen kan reetableres ved fremtidig drift. Der er endvidere stillet sikkerhed for den videre drift at selskabets ejer. Selskabets ejer vil yde økonomisk støtte til Engskovvej ApS i det omfang, det er nødvendigt for at finansiere selskabets fremtidige drift og afvikling af økonomiske forpligtelser. På baggrund heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning af fortsat drift.

## 2. Væsentligste aktiviteter

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

## 3. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2024	2023
0	0

## 4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

2024	2023
DKK	DKK
401.766	0
<b>401.766</b>	<b>0</b>

## 5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

2024	2023
DKK	DKK
1.992.301	735.768
<b>1.992.301</b>	<b>735.768</b>

## 6. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

Regulering af skat vedrørende tidligere år

2024	2023
DKK	DKK
-552.820	0
134	-134
<b>-552.686</b>	<b>-134</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7. Materielle anlægsaktiver

	Forudbeta- ling for mate- rielle anlægs- aktiver	
	DKK	
Kostpris 1. januar		301.850
Tilgang i årets løb		117.500
Kostpris 31. december		419.350
Regnskabsmæssig værdi 31. december		419.350
	2024	2023
	DKK	DKK

## 8. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til tilknyttede virksomheder

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	8.367.301	8.152.174
Langfristet del	8.367.301	8.152.174
Inden for 1 år	0	0
	<b>8.367.301</b>	<b>8.152.174</b>

## 9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

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

# Noter til årsregnskabet

## 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Engskovvej ApS for 2024 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 2024 er aflagt i DKK.

### Rettelse af væsentlige fejl

Der er tidligere år indregnet investeringsejendomme til dagsværdi, der ikke opfylder indregningskriterierne for investeringsejendomme, da der ikke er opnået kontrol over aktivet. Det har resulteret i at aktiverede finansieringsomkostninger og dagsværdireguleringer er tilbageført. Ændringen har for regnskabsåret 2023 påvirket egenkapitalen negativt med 26.249.705 DKK og årets resultat med 8.777.330 DKK. Det har herudover påvirket selskabet anlægsaktiver med 46.998.150 DKK og den samlede balancesum med 46.998.150 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.

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

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttotab

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

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

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nominal værdi.