



## Virup Bakke ApS

Havnegade 2 A  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 40600477

## Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.01.2024

---

**Tor Dam Sinding**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.09.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Virup Bakke ApS  
Havnegade 2 A  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 40600477  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

## Bestyrelse

Jakob Bjørn Brandstrup  
Tor Dam Sinding  
Mads Bygballe Christiansen

## Direktion

Tor Dam Sinding, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for Virup Bakke ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29.01.2024

## Direktion

**Tor Dam Sinding**  
direktør

## Bestyrelse

**Jakob Bjørn Brandstrup**

**Tor Dam Sinding**

**Mads Bygballe Christiansen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Virup Bakke ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Virup Bakke ApS for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023, 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. 30.09.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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.

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.

Aarhus, den 29.01.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive aktivitet med køb, projektudvikling og salg af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 926 t.kr., hvilket af ledelsen anses for værende mindre tilfredsstillende. For beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling henvises til note 1.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(16.805)</b>	<b>(12.449)</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(1.170.291)	(803.436)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.187.096)</b>	<b>(815.885)</b>
Skat af årets resultat	3	261.161	179.495
<b>Årets resultat</b>		<b>(925.935)</b>	<b>(636.390)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(925.935)	(636.390)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(925.935)</b>	<b>(636.390)</b>



# Balance pr. 30.09.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		31.756.949	30.828.170
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>31.756.949</b>	<b>30.828.170</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.756.949</b>	<b>30.828.170</b>
Periodeafgrænsningsposter		5.096	4.803
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.096</b>	<b>4.803</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>48.721</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.096</b>	<b>53.524</b>
<b>Aktiver</b>		<b>31.762.045</b>	<b>30.881.694</b>

**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		1.621.127	1.621.127
Overført overskud eller underskud		7.920.960	8.846.895
<b>Egenkapital</b>		<b>9.542.087</b>	<b>10.468.022</b>
Udskudt skat		2.239.786	2.500.947
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.239.786</b>	<b>2.500.947</b>
Bankgæld		15.000.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>15.000.000</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	0	14.991.122
Bankgæld		19.872	0
Deposita		3.000	3.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	13.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.141	28.313
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.930.159	2.877.290
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.980.172</b>	<b>17.912.725</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.980.172</b>	<b>17.912.725</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.762.045</b>	<b>30.881.694</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.621.127	8.846.895	10.468.022
Årets resultat	0	(925.935)	(925.935)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.621.127</b>	<b>7.920.960</b>	<b>9.542.087</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Det er ledelsens vurdering, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Investeringsejendommen består af et tilkøbt grundstykke i Hjortshøj, der hovedsageligt udgøres af kostprisen på grundarealerne og enkelte omkostninger der har været i selskabet i forbindelse med udviklingen af en lokalplan for området, der muliggør opførelse af boliger.

Der ikke registreret handelspriser på sammenlignelige grundstykker i nærheden af Hjortshøj i løbet af regnskabsåret, eller i efterfølgende periode. De manglende referencer vanskeliggør vurderingen af den aktuelle handelssum for grundstykket.

Der har i året været arbejdet med tilblivelse af en lokalplan for området omend der har ikke været den ønskede fremdrift i arbejdet omkring tilblivelse af en lokalplan for området.

Helhedsplanen som selskabets grundstykke forventes at blive omfattet af er på nuværende tidspunkt udskudt, men det forventes at der kommer et udkast til en helhedsplan der omfatter området, fra Aarhus Kommune, i 2023.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været en sådan fremdrift i sagen omkring godkendelse af en lokalplan for området, at det retfærdiggør en opskrivning på ejendommen, tilsvarende er det ledelsens vurdering at den tid og det arbejde der har været omkring tilblivelse af en lokalplan for området, ikke har medført en værdiforringelse af grundarealerne.

Værdiansættelsen er baseret på seneste indirekte handel af investeringsejendomme gennem handel af selskabet pr. 30.10.2019 til nyt ejerskab. Virupvej 134 blev værdiansat til 30.035 t.kr. i forbindelse hermed. Hjortshøjvej 121 er købt pr. 01.07.2020 til 600 t.kr.

Pr. 30.09.2023 har der været tilgange i form af endnu et grundstykke som konsekvens af en option herpå.

Denne vurdering er naturligvis henset til de manglende aktuelle indikatorer, behæftet med en skønsmæssig usikkerhed.

Baseret på ovenstående er det ledelsens vurdering at bedste indikation på dagsværdien af selskabets investeringsejendomme udgør kostprisen på ejendommene, tillagt de omkostninger der har været i forbindelse med udviklingen af lokalplanen.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	1.160.406	697.819
Øvrige finansielle omkostninger	9.885	105.617
	<b>1.170.291</b>	<b>803.436</b>

### 3 Skat af årets resultat

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Ændring af udskudt skat	(261.161)	(179.495)
	<b>(261.161)</b>	<b>(179.495)</b>

### 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	17.096.905
Tilgange	928.779
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.025.684</b>
Dagsværdireguleringer primo	13.731.265
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>13.731.265</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>31.756.949</b>

Selskabets ejendom består af Virupvej 134, 8530 Hjortshøj og Hjortshøjvej 121, 8530 Hjortshøj.

Virupvej 134 er indirekte handlet, i forbindelse med, at selskabet pr. 30.10.2019 er solgt til ny ejerskab. Virupvej 134 blev værdiansat til 30.035 t.kr. i forbindelse hermed.

Ejendommen består af et samlet grundareal på 36.628 m<sup>2</sup>, hvoraf boligareal udgør 80 m<sup>2</sup> og erhvervsareal udgør 136 m<sup>2</sup>.

Hjortshøjvej 121 køb pr. 01.07.2020 til 600 t.kr. og består af et grundstykke på 9.484 m<sup>2</sup>.

Der er pr. 30.09.2023 sket køb af endnu et matrikelnummer. Der har i forbindelse hermed været omkostninger direkte forbundet hermed der ligeledes er tilgangsført.

Ejendommens salgsværdier vurderes stadig værende bedste indikation på dagsværdi pr. 30.09.2023 inkl. efterfølgende tilgange til projektudvikling.

Der henvises til note 1 for yderligere omtale af usikkerheden forbundet hermed.

### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.
Bankgæld	14.991.122	15.000.000
	<b>14.991.122</b>	<b>15.000.000</b>

Der er optaget et afdragsfrit lån, hvorefter der ikke er oplyst restgæld efter 5 år.

## **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 15.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 31.757 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører udlejning under forpagtningsaftale. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, så de samlede lejeindtægter fordeles lineært over leasingperioden. Nettoomsætningen indregnes eks. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdi af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Der er anvendt en objektiv handelspris imellem uafhængige parter som pris indikation justeret for efterfølgende forbedringsarbejder.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.