

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024/25	6
Balance pr. 31.12.2025	7
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Viby Bakke BF 1-3 ApS  
Havnen 5  
8700Horsens

CVR-nr.: 44966336  
Hjemsted: Horsens  
Regnskabsår: 11.07.2024- 31.12.2025

## Bestyrelse

Jan Aarestrup  
Michael Storgaard

## Direktion

Michael Storgaard, 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 11.07.2024 - 31.12.2025 for Viby Bakke BF 1-3 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. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 11.07.2024 - 31.12.2025.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 11.07.2024 - 31.12.2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 11.03.2026

## Direktion

**Michael Storgaard**  
direktør

## Bestyrelse

**Jan Aarestrup**

**Michael Storgaard**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Viby Bakke BF 1-3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Viby Bakke BF 1-3 ApS for regnskabsåret 11.07.2024 - 31.12.2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, notersamt 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 den daglige ledelse 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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, den 11.03.2026

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jacob Tækker Nørgaard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40049

### **Rasmus Egebjerg Kristensen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne52584

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og udvikling af fast ejendom samt køb, salg og udlejning af samme samt aktiviteter, der efter direktionens skøn er forbundet dermed.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(23.625)</b>
Andre finansielle indtægter	2	804
<b>Resultat før skat</b>		<b>(22.821)</b>
Skat af årets resultat	3	4.482
<b>Årets resultat</b>		<b>(18.339)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		(18.339)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(18.339)</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2024/25 kr.
Investeringsejendomme		8.061.663
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>8.061.663</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.061.663</b>
Andre tilgodehavender		171.524
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		18.082
<b>Tilgodehavender</b>		<b>189.606</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>108.744</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>298.350</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.360.013</b>

**Passiver**

	Note	2024/25 kr.
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		(18.339)
<b>Egenkapital</b>		<b>21.661</b>
Udskudt skat		13.600
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>13.600</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.303.252
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.324.752</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.324.752</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.360.013</b>
Vurderinger vedrørende fortsat drift	1	
Personaleforhold	5	
Andre ikke-indregnede forpligtelser	6	
Eventualforpligtelser	7	

## Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	(18.339)	(18.339)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>(18.339)</b>	<b>21.661</b>

## Noter

### 1 Vurderinger vedrørende fortsat drift

Selskabet har inden balancedagen indgået en betinget købsaftale omkring salg af selskabets jordstykke. Overdragelsen sker i det kommende år, og likviditeten herfra sikre at selskabet kan indfri dets forpligtelser i takt med at disse forfalder. Årsregnskabet aflægges derfor på baggrund heraf ud fra forudstæningen om fortsat drift.

### 2 Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr.
Renteindtægter i øvrigt	804
	<b>804</b>

### 3 Skat af årets resultat

	2024/25 kr.
Ændring af udskudt skat	13.600
Refusion i sambeskatning	(18.082)
	<b>(4.482)</b>

### 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	8.061.663
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.061.663</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.061.663</b>

### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

2024/25

---

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere

0

#### 6 Andre ikke-indregnede forpligtelser

Virksomheden har pr. balancedagen indgået følgende væsentlige ikke-indregnede forpligtelser til afvikling efter balancedagen:

Totalentreprisekontrakt indgået med kapitalejende virksomhed på 4.198.465 kr.

Totalentrepriseaftalen er indgået som en kost plus. Totalentrepriseaftalen er foreløbigt estimeret til 4.198.465 kr.

#### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med ASG Domus Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

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

### Manglende sammenlignelighed

Da regnskabsåret fra den 11.07.2024 - 31.12.2025 er selskabets første regnskabsår, indgår der ikke sammenligningstal i regnskabet.

### 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 andre eksterne omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider. Selskabets investeringsjendom afskrives over 50 år. Der afskrives fra tidspunktet for ibrugtagelse og der afskrives ikke på grunde.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Investeringsjendomme nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

#### **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.