

# Byggefelt G, Njalsgade ApS

Farvervej 1, 8800 Viborg  
CVR-nr. 38 38 85 84

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.03.26

Palle Buhl Jørgensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Byggefelt G, Njalsgade ApS  
Farvervej 1  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 38 38 85 84  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Anders Bo Bach  
Lene Christensen

---

**Bestyrelse**

---

Lene Christensen, formand  
Palle Buhl Jørgensen  
Anders Bo Bach  
Henrik Bo Bach

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Bach Gruppen A/S, Viborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Byggefelt G, Njalsgade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 6. marts 2026

**Direktionen**

Anders Bo Bach

Lene Christensen

**Bestyrelsen**

Lene Christensen  
Formand

Palle Buhl Jørgensen

Anders Bo Bach

Henrik Bo Bach

## Til kapitalejeren i Byggefelt G, Njalsgade ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Byggefelt G, Njalsgade ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 fejl-information, 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

Viborg, den 6. marts 2026

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne26713

Note		2025 DKK	2024 DKK
	<b>Bruttotab</b>	<b>-227.318</b>	<b>-159.748</b>
3	Finansielle indtægter	176.603	71.547
	Finansielle omkostninger	-176.603	-71.547
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-227.318</b>	<b>-159.748</b>
4	Skat af årets resultat	50.010	35.144
	<b>Årets resultat</b>	<b>-177.308</b>	<b>-124.604</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-177.308	-124.604
	<b>I alt</b>	<b>-177.308</b>	<b>-124.604</b>

## AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	583.861.056	555.900.330
<b>5 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>583.861.056</b>	<b>555.900.330</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>583.861.056</b>	<b>555.900.330</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	4.163.200
Tilgodehavende selskabsskat	5.460.487	5.204.033
Andre tilgodehavender	0	1.286.015
Periodeafgrænsningsposter	30.404	29.376
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>5.490.891</b>	<b>10.682.624</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.537</b>	<b>916</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.497.428</b>	<b>10.683.540</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>589.358.484</b>	<b>566.583.870</b>

**PASSIVER**

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-2.563.026	-2.385.718
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-2.513.026</b>	<b>-2.335.718</b>
Hensættelser til udskudt skat	22.444.957	17.034.480
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>22.444.957</b>	<b>17.034.480</b>
6 Ansvarlig lånekapital	183.500.000	183.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>183.500.000</b>	<b>183.500.000</b>
Gæld til øvrige kreditinstitutter	303.123.993	304.611.334
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.000	28.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	79.123.315	63.745.774
Anden gæld	3.652.245	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>385.926.553</b>	<b>368.385.108</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>569.426.553</b>	<b>551.885.108</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>589.358.484</b>	<b>566.583.870</b>
7 Oplysninger om dagsværdi		
8 Eventualforpligtelser		
9 Andre forpligtelser		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Nærtstående parter		
12 Antal medarbejdere		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24		
Saldo pr. 01.01.24	50.000	-2.261.114
Forslag til resultatdisponering	0	-124.604
Saldo pr. 31.12.24	50.000	-2.385.718
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25		
Saldo pr. 01.01.25	50.000	-2.385.718
Forslag til resultatdisponering	0	-177.308
Saldo pr. 31.12.25	50.000	-2.563.026

### 1. Oplysninger om fortsat drift

Det er Bach Gruppen A/S, Bach Gruppen København A/S og A.B. Bach ApS' fortsatte intention at stå bag selskabet, således kapital- og likviditetsberedskabet for det kommende regnskabsår er tilstrækkeligt. Selskaberne har afgivet støtteerklæring herpå.

### 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med projektering, udvikling og byggeri af fast ejendom beliggende Njalsgade m.v., 2300 København S med efterfølgende udlejning eller salg til bolig og erhverv, samt dermed tilhørende aktiviteter.

	2025	2024
	DKK	DKK

### 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	131.829	63.147
Øvrige finansielle indtægter	44.774	8.400
I alt	176.603	71.547

### 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-5.460.487	-5.204.033
Årets regulering af udskudt skat	5.410.477	5.168.889
I alt	-50.010	-35.144

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.25	555.900.330
Tilgang i året	27.960.726
Kostpris pr. 31.12.25	583.861.056
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	583.861.056
Årets renter indregnet i kostprisen	24.406.555

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Ansvarlig lånekapital	73.400.000	183.500.000	183.500.000
I alt	73.400.000	183.500.000	183.500.000

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital forrentes ikke og er afdragsfri.

**7. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	583.861.056

## 7. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

Selskabet indregner investeringsejendommen til dagsværdi. Ejendommen er fortsat under opførelse, hvorfor kostprisen anvendes som dagsværdi.

## 8. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Bach Gruppen Holding A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 9. Andre forpligtelser

Selskabet har indgået totalentrepriseaftale med tilknyttet virksomhed om opførelse af Njalstårnet i København. Njalstårnet forventes færdigopført i 2027. Restforpligtelsen forventes at udgøre t.DKK 161.636.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 360.001, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 583.861. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til Jyske Bank.

---

**11. Nærtstående parter**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden BGE Viborg A/S, Viborg.

---

	2025	2024
--	------	------

---

**12. Antal medarbejdere**

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

---

### 13. Anvendt regnskabspraksis

#### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

#### Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2024.

##### *Klassifikationsfejl i resultatopgørelsen*

Selskabets aktiverede byggerenter blev i 2024 indregnet brutto i regnskabsposten "arbejde udført for egen regning og opført under aktiver" og "finansielle omkostninger". Byggerenterne skulle have været indregnet netto under finansielle omkostninger. Korrektionen af denne klassifikationsfejl har alene betydning for regnskabsposterne "bruttofortjeneste" og "finansielle omkostninger" i resultatopgørelsen, som påvirkes med et beløb svarende til t.DKK 25.274, og har således ingen effekt på resultat, egenkapital eller balancesummen pr. 31.12.24. Sammenligningstal for 2024 er tilrettet i resultatopgørelse og noter.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

**13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### 13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

#### Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.