

# Parkeringsanlægget, Njalsgade ApS

Farvervej 1, 8800 Viborg  
CVR-nr. 38 38 85 25

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.03.26

Palle Buhl Jørgensen  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 6   |
| Resultatopgørelse                                       | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 10      |
| Noter   | 11 - 18 |

---

---

**Selskabet**

---

Parkeringsanlægget, Njalsgade ApS  
Farvervej 1  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 38 38 85 25  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Anders Bo Bach  
Lene Christensen

---

**Bestyrelse**

---

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

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Bach Gruppen A/S, Viborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Parkeringsanlægget, 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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Parkeringsanlægget, Njalsgade ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Parkeringsanlægget, 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.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 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 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.

## 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 selskabet, 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.

Viborg, den 6. marts 2026

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne26713

|  | 2025             | 2024           |
|--|------------------|----------------|
| Note   | DKK              | DKK            |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>1.045.899</b> | <b>462.613</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 16.718           | 68.986         |
| Finansielle omkostninger                     | 0                | -6             |
| <b>Resultat før skat</b>                     | <b>1.062.617</b> | <b>531.593</b> |
| <sup>3</sup> Skat af årets resultat          | -233.775         | -116.951       |
| <b>Årets resultat</b>                        | <b>828.842</b>   | <b>414.642</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |                  |                |
| Overført resultat                            | 828.842          | 414.642        |
| <b>I alt</b>                                 | <b>828.842</b>   | <b>414.642</b> |

**AKTIVER**

|   | 31.12.25           | 31.12.24           |
|---|--------------------|--------------------|
|   | DKK                | DKK                |
| Note  |                    |                    |
| Investeringsejendomme                       | 105.093.834        | 102.530.533        |
| <b>4 Materielle anlægsaktiver i alt</b>     | <b>105.093.834</b> | <b>102.530.533</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>105.093.834</b> | <b>102.530.533</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 144.381            | 4.806              |
| Tilgodehavende selskabsskat                 | 2.982              | 47.366             |
| Andre tilgodehavender                       | 0                  | 1.398.191          |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <b>147.363</b>     | <b>1.450.363</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b>29.900</b>      | <b>10.239</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>177.263</b>     | <b>1.460.602</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>105.271.097</b> | <b>103.991.135</b> |

**PASSIVER**

|  | 31.12.25           | 31.12.24           |
|--|--------------------|--------------------|
|  | DKK                | DKK                |
| Note   |                    |                    |
| Selskabskapital                              | 50.000             | 50.000             |
| Overført resultat                            | 6.242.607          | 5.413.765          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>6.292.607</b>   | <b>5.463.765</b>   |
| Hensættelser til udskudt skat                | 1.917.050          | 1.680.293          |
| 5 Andre hensatte forpligtelser               | 4.320.153          | 4.320.153          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b>6.237.203</b>   | <b>6.000.446</b>   |
| 6 Ansvarlig lånekapital                      | 74.839.005         | 74.839.005         |
| 6 Gæld til tilknyttede virksomheder          | 13.590.770         | 13.431.361         |
| 6 Anden gæld                                 | 4.198.196          | 4.148.954          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>92.627.971</b>  | <b>92.419.320</b>  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 20.000             | 68.000             |
| Deposita                                     | 0                  | 22.800             |
| Anden gæld                                   | 93.316             | 8.212              |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 0                  | 8.592              |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>113.316</b>     | <b>107.604</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>92.741.287</b>  | <b>92.526.924</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                        | <b>105.271.097</b> | <b>103.991.135</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-<br>kapital | Overført<br>resultat |
|--|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24 |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.24                           | 50.000               | 4.999.123            |
| Forslag til resultatdisponering              | 0                    | 414.642              |
| Saldo pr. 31.12.24                           | 50.000               | 5.413.765            |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25 |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.25                           | 50.000               | 5.413.765            |
| Forslag til resultatdisponering              | 0                    | 828.842              |
| Saldo pr. 31.12.25                           | 50.000               | 6.242.607            |

### 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 formål er at drive virksomhed med projektering, udvikling og byggeri af fast ejendom beliggende Njalsgade m.v., 2300 København S, med efterfølgende udlejning til bolig og erhverv, samt hermed tilhørende aktiviteter.

|                                  | 2025    | 2024    |
|----------------------------------|---------|---------|
|                                  | DKK     | DKK     |
| <b>3. Skat af årets resultat</b> |         |         |
| Årets aktuelle skat              | -2.982  | -47.366 |
| Årets regulering af udskudt skat | 236.757 | 164.317 |
| I alt                            | 233.775 | 116.951 |

### 4. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK                         | Investerings-<br>ejendomme |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.25               | 102.461.547                |
| Tilgang i året                      | 2.546.583                  |
| Kostpris pr. 31.12.25               | 105.008.130                |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25  | 68.986                     |
| Dagsværdireguleringer i året        | 16.718                     |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25  | 85.704                     |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25  | 105.093.834                |
| Årets renter indregnet i kostprisen | 894.424                    |

|          |          |
|----------|----------|
| 31.12.25 | 31.12.24 |
| DKK      | DKK      |

## 5. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

|                            |           |           |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Langfristede forpligtelser | 0         | 0         |
| Kortfristede forpligtelser | 4.320.153 | 4.320.153 |
| I alt                      | 4.320.153 | 4.320.153 |

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                       | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.25 | Gæld i alt<br>31.12.24 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Ansvarlig lånekapital             | 0                   | 29.935.602             | 74.839.005             | 74.839.005             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0                   | 13.590.770             | 13.590.770             | 13.431.361             |
| Anden gæld                        | 0                   | 4.198.196              | 4.198.196              | 4.148.954              |
| I alt                             | 0                   | 47.724.568             | 92.627.971             | 92.419.320             |

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital indestår rente- og afdragsfrit til d. 31.12.26. Herefter er det ledelsens klare overbevisning, at rente- og afdragsfriheden forlænges. Der er ingen øvrige vilkår forbundet med tilbagetrædelsen.

## 7. Oplysninger om dagsværdi

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Beløb i DKK  | Investerings-<br>ejendomme |
| Dagsværdi pr. 31.12.25   | 105.093.834                |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 16.718                     |

## 7. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetode til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. Selskabets investeringsejendom er en parkeringskælder under byggefeltene på Bryggens Bastion på Amager. En del af parkeringspladserne i parkeringskælderens kan udlejes på abonnement til beboere i ejendommene på byggefeltene, og den resterende del af parkeringspladserne kan lejes på timebasis. Det er alene en del af parkeringskælderens som pr. 31.12.25 er klar til brug. Den resterende del af parkeringskælderens indregnes forventes færdigbygget i 2027, og dagsværdien for denne del er kostprisen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 3.991 og et afkastkrav på 5,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, anvendelse, alder og vedligeholdelsesgrad.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 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

### *Øvrige forpligtelser*

Selskabet har indgået totalentrepriseaftale med tilknyttet virksomhed om opførelse af parkeringskælderens, Njalsgade i København. Parkeringskælderens forventes færdigopført i 2027. Restforpligtelsen forventes at udgøre t.DKK 1.639.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 18.160, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 105.094. Ejerpantebrevene er henligger i selskabets besiddelse.

Der er overfor ejerforeningen "Gunhildgård" stillet sikkerhed på t.DKK 291 med sikkerhed i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 105.094.

## 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.

#### 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.

#### RESULTATOPGØRELSE

##### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

##### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

##### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration og hensættelse til tab på debitorer.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger.

**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.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

##### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

### 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.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.