

**Bach Office ApS**  
**Teglækvej 8, 8361 Hasselager**

---

**Årsrapport**

**2025**

---

**CVR-nr. 37 81 06 06**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. april 2026.

---

**Ivar Helligsø Bach**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Bach Office ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hasselager, den 13. april 2026

### Direktion

Ivar Helligsø Bach

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Bach Office ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bach Office ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Odder, den 13. april 2026

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Kirk Brødbæk

statsautoriseret revisor  
mne11645

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Bach Office ApS Teglbækvej 8 8361 Hasselager
	CVR-nr.: 37 81 06 06
	Stiftet: 17. juni 2016
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Direktion</b>	Ivar Helligsø Bach
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Banegårdsgade 2 8300 Odder
<b>Modervirksomhed</b>	Bach VVS Holding ApS

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>120.076</b>	<b>74.073</b>
Andre finansielle indtægter	0	408
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-58.880</u>	<u>-66.141</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>61.196</b>	<b>8.340</b>
Skat af årets resultat	<u>-13.486</u>	<u>3.674</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>47.710</u></b>	<b><u>12.014</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	98.000	0
Overføres til overført resultat	0	12.014
Disponeret fra overført resultat	<u>-50.290</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>47.710</u></b>	<b><u>12.014</u></b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	1.613.353	1.613.353
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.613.353</u>	<u>1.613.353</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.613.353</u></b>	<b><u>1.613.353</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	33.447	6.000
Tilgodehavende selskabsskat	0	3.674
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>456</u>
Tilgodehavender i alt	<u>33.447</u>	<u>10.130</u>
Likvide beholdninger	<u>137.938</u>	<u>108.783</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>171.385</u></b>	<b><u>118.913</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.784.738</u></b>	<b><u>1.732.266</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	736	51.026
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>98.000</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>148.736</u></b>	<b><u>101.026</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	<u>472.298</u>	<u>515.783</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>472.298</u>	<u>515.783</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	43.000	41.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.889	22.157
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.022.657	986.880
Selskabsskat	13.486	0
Anden gæld	<u>67.672</u>	<u>65.420</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.163.704</u>	<u>1.115.457</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.636.002</u></b>	<b><u>1.631.240</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.784.738</u></b>	<b><u>1.732.266</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	39.012	0	89.012
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>12.014</u>	<u>0</u>	<u>12.014</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	51.026	0	101.026
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-50.290</u>	<u>98.000</u>	<u>47.710</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>736</u></b>	<b><u>98.000</u></b>	<b><u>148.736</u></b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at købe, sælge og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.		
<b>2. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	39.451	37.861
Andre finansielle omkostninger	<u>19.429</u>	<u>28.280</u>
	<u><b>58.880</b></u>	<u><b>66.141</b></u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	1.613.353	1.588.280
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>25.073</u>
Kostpris ultimo	<u><b>1.613.353</b></u>	<u><b>1.613.353</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>1.613.353</b></u>	<u><b>1.613.353</b></u>

Selskabets investeringsejendom består af industri- og logistikejendomme på i alt 400 m<sup>2</sup> beliggende i Aarhus-området.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	5,75
Tomgangsprocent, erhverv	0
Gennemsnitlig resterende lejeperiode, erhverv (år)	0,5
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	4033

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.613 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 151 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 128 t.kr.

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	515.298	556.783
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-43.000</u>	<u>-41.000</u>
	<b><u>472.298</u></b>	<b><u>515.783</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>291.000</u>	<u>342.000</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 515 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 1.613 t.kr.

## Noter

---

### 7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Kontraktlige forpligtelser i alt	<u>0</u>
Eventualforpligtelser i alt	<u>0</u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BACH VVS HOLDING ApS, CVR-nr. 30078152, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bach Office ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 forsvinde fra 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bach Office ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.