

# 2F Byg Viborg ApS

Farvervej 1, 8800 Viborg  
CVR-nr. 87 90 81 19

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.03.26

Palle Buhl Jørgensen  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**Viborg**  
Gammel Skivevej 73 B  
8800 Viborg

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

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**

---

2F Byg Viborg ApS  
Farvervej 1  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 87 90 81 19  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Finn Bach  
Lene Christensen

---

**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 2F Byg Viborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt. Ledelsen har dog valgt, at årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 skal forsynes med en erklæring om udvidet gennemgang. Årsregnskabet for det kommende år forventes ikke at blive forsynet med en erklæring om udvidet gennemgang eller revision.

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**

Finn Bach

Lene Christensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejeren i 2F Byg Viborg ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for 2F Byg Viborg 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>1.342.723</b>	<b>1.183.096</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	89.898	581.439
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.432.621</b>	<b>1.764.535</b>
2 Finansielle indtægter	796.436	899.999
Finansielle omkostninger	-284.406	-297.875
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.944.651</b>	<b>2.366.659</b>
3 Skat af årets resultat	-427.859	-520.679
<b>Årets resultat</b>	<b>1.516.792</b>	<b>1.845.980</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	340.590	289.500
Overført resultat	1.176.202	1.556.480
<b>I alt</b>	<b>1.516.792</b>	<b>1.845.980</b>

## AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	21.186.506	21.006.432
<b>4 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.186.506</b>	<b>21.006.432</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.186.506</b>	<b>21.006.432</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.973	2.696
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.725.066	15.382.154
Periodeafgrænsningsposter	31.780	24.674
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>15.761.819</b>	<b>15.409.524</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>55.062</b>	<b>121.889</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>15.816.881</b>	<b>15.531.413</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>37.003.387</b>	<b>36.537.845</b>

**PASSIVER**

Note	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	26.542.494	25.366.292
Forslag til udbytte for regnskabsåret	340.590	289.500
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>27.083.084</b>	<b>25.855.792</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.896.116	1.861.812
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.896.116</b>	<b>1.861.812</b>
5 Gæld til realkreditinstitutter	6.352.662	7.175.127
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.352.662</b>	<b>7.175.127</b>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	823.600	922.678
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.936	22.541
Deposita	406.090	300.947
Selskabsskat	393.555	370.888
Anden gæld	26.344	28.060
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.671.525</b>	<b>1.645.114</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.024.187</b>	<b>8.820.241</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>37.003.387</b>	<b>36.537.845</b>
6 Oplysninger om dagsværdi		
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Nærtstående parter		
10 Antal medarbejdere		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	200.000	23.809.812	261.000
Betalt udbytte	0	0	-261.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.556.480	289.500
Saldo pr. 31.12.24	200.000	25.366.292	289.500
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25			
Saldo pr. 01.01.25	200.000	25.366.292	289.500
Betalt udbytte	0	0	-289.500
Forslag til resultatdisponering	0	1.176.202	340.590
Saldo pr. 31.12.25	200.000	26.542.494	340.590

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive handel, herunder køb og salg af fast ejendom, opførelse af fast ejendom med salg for øje, udlejning samt finansiering og anden hermed beslægtet virksomhed.

	2025	2024
	DKK	DKK

### 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	795.386	898.649
Renteindtægter i øvrigt	1.050	1.350
I alt	796.436	899.999

### 3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	393.555	370.888
Årets regulering af udskudt skat	34.304	149.791
I alt	427.859	520.679

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.25	16.980.670
Tilgang i året	90.176
Kostpris pr. 31.12.25	17.070.846
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25	4.025.762
Dagsværdireguleringer i året	89.898
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	4.115.660
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	21.186.506

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	823.600	3.058.262	7.176.262	8.097.805
I alt	823.600	3.058.262	7.176.262	8.097.805

**6. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	21.186.505

## 6. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	89.898

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.751 og et afkastkrav på mellem 8,0% - 9,6%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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

Der er i dagsværdien indregnet en forsigtig skønnet lejeindtægt på ikke udlejede arealer. Selskabet har følgende typer af investeringsejendomme:

- Erhvervsejendomme
- Parcelhuse

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

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Bach Gruppen Holding A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.176, er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 21.187.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 6.100, der giver pant i investeringsejen-  
domme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 13.490. Ejerpantebrevene er deponeret til  
sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

## 9. Nærtstående parter

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

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

## 10. Antal medarbejdere

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

## 11. 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 nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

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

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### 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 renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### 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.

**11. 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.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

## 11. 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

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.