

# Gug Ejendomme ApS

Indkildevej 17, 9210 Aalborg SØ  
CVR-nr.: 44 19 05 83

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 26. marts 2026

---

Verner Freundlich Larsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Torvet 10  
DK-9700 Brønderslev  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 98 82 32 88  
broenderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the bottom right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet</a>	5-6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	13-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Gug Ejendomme ApS Indkildevej 17 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 44 19 05 83 Stiftet: 15. juni 2023 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Møller Jensen Martin Holmriis
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Torvet 10 9700 Brønderslev
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S, Aalborg Erhverv Østerågade 12 9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Gug Ejendomme 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. marts 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Peter Møller Jensen

\_\_\_\_\_  
Martin Holmriis

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

## Til kapitalejerne i Gug Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gug Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 fejlinformation, 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 af årsregnskabet

## 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 virksomheden, 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.

Brønderslev, den 26. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Jacob Rask  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35391

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>849.506</b>	<b>796.958</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-460.704	-460.699
<b>Driftsresultat</b>		<b>388.802</b>	<b>336.259</b>
Andre finansielle indtægter		9.895	12.267
Øvrige finansielle omkostninger		-133.121	-164.549
<b>Resultat før skat</b>		<b>265.576</b>	<b>183.977</b>
Skat af årets resultat	1	-58.069	-40.641
<b>Årets resultat</b>		<b>207.507</b>	<b>143.336</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	0
Overført resultat		-392.493	143.336
<b>I alt</b>		<b>207.507</b>	<b>143.336</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		9.218.838	9.679.542
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>9.218.838</b>	<b>9.679.542</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.218.838</b>	<b>9.679.542</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		139.863	0
Andre tilgodehavender		130.152	169.414
Tilgodehavende selskabsskat		0	50.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>270.015</b>	<b>219.414</b>
Likvide beholdninger		824.150	465.279
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.094.165</b>	<b>684.693</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.313.003</b>	<b>10.364.235</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		4.491.750	4.884.243
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>5.131.750</b>	<b>4.924.243</b>
Hensættelser til udskudt skat		799.555	741.486
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>799.555</b>	<b>741.486</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.910.426	4.215.568
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.910.426</b>	<b>4.215.568</b>
Gæld til realkreditinstitutter		303.335	295.322
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.537	13.994
Anden gæld		152.400	173.622
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>471.272</b>	<b>482.938</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.381.698</b>	<b>4.698.506</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.313.003</b>	<b>10.364.235</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	4
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6
Medarbejderforhold	7

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	4.884.243	0	4.924.243
Forslag til resultatdisponering		-392.493	600.000	207.507
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>4.491.750</b>	<b>600.000</b>	<b>5.131.750</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	58.069	40.641
	<b>58.069</b>	<b>40.641</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2025	17.073.006
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>17.073.006</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	7.393.464
Årets afskrivninger	460.704
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b>7.854.168</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>9.218.838</b>

## 3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	4.213.761	303.335	2.640.745	4.510.890
	<b>4.213.761</b>	<b>303.335</b>	<b>2.640.745</b>	<b>4.510.890</b>

## 4 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

	2025 kr.
<b>Eventualforpligtelser</b>	
Selskabet har stillet kaution for Gug Anlæg og Planteskole A/S' mellemværende med Spar Nord.	
De samlede eventualforpligtelser udgør pr. balancedagen:	0

## 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.307 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 9.219 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 0 tkr. - herunder også Gug Anlæg og Planteskole A/S' gæld til pengeinstitut på 0 tkr. - er der udstedt ejerpantebrev på 1.000 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 6.929 tkr.

## 6 | Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

## Noter

	2025	2024
<b>7   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	1
Gug Ejendomme ApS   Noter		12

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gug Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realiserbar.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til- læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-40 år	0-40 %

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.