

# **Ejendomsselskabet Gammel Gugvej 55 ApS**

Lindholmsvej 110 kl, 9400 Nørresundby  
CVR-nr. 34 21 78 58

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.12.25

Jan Nielsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Gammel Gugvej 55 ApS  
Lindholmsvej 110 kl  
9400 Nørresundby  
Hjemsted: Nørresundby  
CVR-nr.: 34 21 78 58  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Jan Nielsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25 for Ejendomsselskabet Gammel Gugvej 55 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. december 2025

**Direktionen**

Jan Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Gammel Gugvej 55 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gammel Gugvej 55 ApS for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 14. december 2025

#### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Vestergaard Jensen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne50619

Note	2024/25 DKK	2023/24 DKK
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-29.436</b>	<b>114.580</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-29.436</b>	<b>114.580</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-400.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-29.436</b>	<b>-285.420</b>
Finansielle indtægter	69	17
Finansielle omkostninger	-109.318	-111.910
<b>Resultat før skat</b>	<b>-138.685</b>	<b>-397.313</b>
Skat af årets resultat	30.510	87.397
<b>Årets resultat</b>	<b>-108.175</b>	<b>-309.916</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-108.175	-309.916
<b>I alt</b>	<b>-108.175</b>	<b>-309.916</b>

**AKTIVER**

Note		30.09.25 DKK	30.09.24 DKK
	Investeringsejendomme	4.100.000	4.100.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.100.000</b>	<b>4.100.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.100.000</b>	<b>4.100.000</b>
	Andre tilgodehavender	401	3.153
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>401</b>	<b>3.153</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>17.761</b>	<b>8.665</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>18.162</b>	<b>11.818</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.118.162</b>	<b>4.111.818</b>

**PASSIVER**

Note	30.09.25 DKK	30.09.24 DKK
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	728.865	837.040
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>808.865</b>	<b>917.040</b>
Hensættelser til udskudt skat	232.734	263.244
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>232.734</b>	<b>263.244</b>
2 Gæld til realkreditinstitutter	1.830.256	1.915.879
2 Anden gæld	1.100.150	821.741
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.930.406</b>	<b>2.737.620</b>
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	88.257	88.809
Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.475	4.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	50.000
Deposita	31.425	51.049
Anden gæld	0	56
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>146.157</b>	<b>193.914</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.076.563</b>	<b>2.931.534</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.118.162</b>	<b>4.111.818</b>
3 Oplysninger om dagsværdi		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Antal medarbejdere		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.24 - 30.09.25		
Saldo pr. 01.10.24	80.000	837.040
Forslag til resultatdisponering	0	-108.175
Saldo pr. 30.09.25	80.000	728.865

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.25	Gæld i alt 30.09.24
Gæld til realkreditinstitutter	88.257	1.477.333	1.918.513	2.004.688
Anden gæld	0	820.241	1.100.150	821.741
I alt	88.257	2.297.574	3.018.663	2.826.429

**3. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings ejendomme
Dagsværdi pr. 30.09.25	4.100.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Opgørelsen af dagsværdien på investeringsejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 203 og et afkastkrav på 5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og er beliggende i Aalborg. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

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

---

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.944 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.100.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 500, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.100. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

---

	2024/25	2023/24
--	---------	---------

---

#### 5. Antal medarbejdere

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

---

## 6. 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

#### Bruttoresultat

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

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

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme 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 m.v.

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.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 nettorealisationseværdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.