



A/B Gug Alper
Kronosvej 2-58 og 41-47
9210 Aalborg SØ
CVR-nr. 29 68 02 64

Årsrapport 2025

Administrator:
Nordstjernens Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 24

Foreningsoplysninger

Navn	A/B Gug Alper
Beliggende	Kronosvej 2-58 og 41-47 9210 Aalborg SØ 1 f, Gug By, Sdr. Tranders
CVR-nummer	29 68 02 64
Bestyrelse	Agnes Pilgaard, formand Bent Allan Jensen Torsten Hay Lund Maiken Lyngsø Kristensen Eva Jørgensen
Administrator	Nordstjernens Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Helle Høj Milson
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Forsikringselskab:	Codan Forsikring A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for A/B Gug Alper.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SØ, den 27. marts 2026

Bestyrelsen:

Agnes Pilgaard, formand

Bent Allan Jensen

Torsten Hay Lund

Maiken Lyngsø Kristensen

Eva Jørgensen

Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 27. marts 2026

Administrator:

Nordstjernens Ejendomsadministration

Anni Kristensen for Helle Høj Milson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Gug Alper.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gug Alper for regnskabsåret 1. januar 2025 til 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale Ethics Standards Board for Accountants- internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 27. marts 2026

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
MNE-NR. 16553

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Gug Alper er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, samt renter af bankgæld og kreditter.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, driftsførte kurstab evt. amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris, og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Vurderinger er udarbejdet i overensstemmelse med Bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om "vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar".

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalpost "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Bankgæld

Banklån indregnes ved låneoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 30 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for 2025

		Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	2.602.212	2.601.950	2.588.160
Fælleshusindtægter		8.300	0	7.650
Indtægter i alt		2.610.512	2.601.950	2.595.810
Omkostninger				
Grundskyld og forbrugsudgifter	2	744.091	744.000	700.428
Renholdelse og udenomsarealer	3	67.722	73.100	72.958
Vedligeholdelse, løbende	4	304.922	300.000	1.846.604
Administrations- og foreningsomkostninge	5	82.272	104.650	158.578
Omkostninger i alt		1.199.008	1.221.750	2.778.568
Resultat før finansielle poster		1.411.504	1.380.200	-182.758
Finansielle indtægter	6	5	0	2.492
Finansielle omkostninger	7	553.948	579.800	556.162
Finansielle poster netto		553.943	579.800	553.670
Årets resultat		857.561	800.400	-736.428
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligehold		57.247	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		800.314	800.400	-736.428
Disponeret i alt		857.561	800.400	-736.428
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		857.561	800.400	-736.428
Betalte prioritetsafdrag		-800.314	-800.400	-792.228
Likviditetsresultat i alt		57.247	0	-1.528.656

Balance pr. 31. december 2025

		2025	2024
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	8	<u>26.863.173</u>	<u>26.863.173</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>26.863.173</u>	<u>26.863.173</u>
Anlægsaktiver		<u>26.863.173</u>	<u>26.863.173</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>88.911</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>88.911</u>
Likvide beholdninger	9	<u>20.259</u>	<u>16.602</u>
Omsætningsaktiver		<u>20.259</u>	<u>105.513</u>
Aktiver		<u>26.883.432</u>	<u>26.968.686</u>

Balance pr. 31. december 2025

		2025	2024
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		5.347.878	5.347.878
Overført resultat m.v.		11.310.936	10.646.936
		16.658.814	15.994.814
Andre reserver			
Henlæggelse		57.247	0
Andre reserver		57.247	0
Egenkapital og reserver			
		16.716.061	15.994.814
Prioritetsgæld	10	8.708.005	9.383.329
Langfristede gældsforpligtelser		8.708.005	9.383.329
Prioritetsgæld	10	811.651	800.328
Gæld til pengeinstitutter	11	637.715	599.580
Øvrig gæld	12	10.000	190.636
Kortfristede gældsforpligtelser		1.459.366	1.590.544
Gældsforpligtelser		10.167.371	10.973.873
Passiver		26.883.432	26.968.686
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud	<u>5.347.878</u>	<u>5.347.878</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	10.646.936	10.516.098
Afdrag lån	800.314	792.228
Indeksering	-136.314	-100.483
Rest af årets resultat	0	-560.908
	<u>11.310.936</u>	<u>10.646.936</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>16.658.814</u>	<u>15.994.814</u>
Henlæggelse		
Reserve primo	0	967.749
Årets bevægelse	57.247	-967.749
	<u>57.247</u>	<u>0</u>
Andre reserver	<u>57.247</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>16.716.061</u>	<u>15.994.814</u>

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	2.280.420	2.280.300	2.280.960
Fællesudgifter	321.792	321.650	307.200
	<u>2.602.212</u>	<u>2.601.950</u>	<u>2.588.160</u>
Note 2. Grundskyld og forbrugsudgifter			
Grundskyld	544.430	544.600	515.371
Renovation	103.900	103.900	94.090
Forsikringer	88.911	89.000	84.778
Fællesbelysning	6.850	6.500	6.188
	<u>744.091</u>	<u>744.000</u>	<u>700.428</u>
Note 3. Renholdelse og udenomsarealer			
Container-leje	5.122	12.000	11.858
Bidrag til grund- og ejerforening mv	62.600	61.100	61.100
	<u>67.722</u>	<u>73.100</u>	<u>72.958</u>
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	250.000	0
Opførelse af nyt skur m.v.	145.651	0	0
Vvs	10.607	0	30.824
Elektriker	5.886	0	0
Tømrer	5.133	0	6.476
Maler	3.044	0	35.619
Rensning af vejbrønde m.v.	9.967	0	0
Udskiftning af vinduer	91.471	0	1.721.000
Kloak/faldstammer	7.813	0	0
Fællesarealer	174	15.000	2.083
Maskiner m.v.	1.818	0	300
Benzin	378	0	189
Drift af fælleshus/fælleslokale	22.980	35.000	50.113
	<u>304.922</u>	<u>300.000</u>	<u>1.846.604</u>

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	8.750	10.250	10.175
Administrationshonorar	55.862	55.900	52.090
Øvrige administrationshonorarer	0	0	5.625
Betalingservicegebyr (MPS)	5.555	5.500	4.831
Kontorhold, gebyrer	6.725	6.500	28.186
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>76.892</u>	<u>78.150</u>	<u>100.907</u>
Vurderingshonorar	0	16.500	16.250
Landinspektør udgifter	0	0	31.654
Generalforsamling, møder, arrangementer	5.380	10.000	9.168
Blomster, gaver	0	0	600
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>5.380</u>	<u>26.500</u>	<u>57.671</u>
	<u>82.272</u>	<u>104.650</u>	<u>158.578</u>
 Note 6. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	5	0	2.492
	<u>5</u>	<u>0</u>	<u>2.492</u>
 Note 7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	509.813	514.900	528.258
Prioritetsbidrag	24.892	24.900	25.089
Øvrige renteudgifter	19.242	40.000	2.815
	<u>553.948</u>	<u>579.800</u>	<u>556.162</u>

Noter til balance pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 kr.
Note 8. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	<u>26.863.173</u>	<u>26.863.173</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>26.863.173</u>	<u>26.863.173</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>56.000.000</u>	<u>56.000.000</u>
Note 9. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning - fælleshus	7.652	2.950
Spar Nord Bank - fælleshus	12.607	13.652
	<u>20.259</u>	<u>16.602</u>

Noter til balance pr. 31. december 2025

Note 10. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2025	2024
RD, opr. 6.053.000, 2,5%, indekslån	175.081	227.356	4.131.908	2.659.082	2.848.320
RD, opr. 3.829.000, 2,5%, indekslån	113.055	143.647	2.632.179	1.677.228	1.796.829
RD, opr. 3.978.000, 2,5%, indekslån	114.646	148.945	2.696.981	1.734.268	1.858.345
RD, opr. 2.716.700, 2,5%, indekslån	46.897	101.255	1.577.546	1.241.367	1.324.881
RD, opr. 2.716.700, 2,5%, indekslån	45.617	101.255	1.557.101	1.222.426	1.306.193
RD, opr. 662.800, 2,5%, indekslån	9.138	24.685	373.125	313.862	334.071
RD, opr. 1.435.000, 2,5% indekslån	30.271	53.172	915.691	671.424	715.018
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				<u>9.519.656</u>	<u>10.183.657</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				4.364.875	5.746.087
Prioritetsgæld i alt	534.705	800.315	13.884.531	13.884.531	15.929.744

	2025 kr.	2024 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	811.651	800.329
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>8.708.005</u>	<u>9.383.328</u>
	9.519.656	10.183.657
Restgæld efter 5 år, afrundet	6.564.297	7.322.605

Informationer om indregnede lån:

RD, opr. 6.053.000, 2,5%, indekslån
restløbetid 12 år, adm.bidrag p.t. 3,80% p.a.

RD, opr. 3.829.000, 2,5%, indekslån
restløbetid 12 år, adm.bidrag p.t. 3,80% p.a.

RD, opr. 3.978.000, 2,5%, indekslån
restløbetid 12 år, adm.bidrag p.t. 3,80% p.a.

RD, opr. 2.716.700, 2,5%, indekslån
restløbetid 12,5 år, adm.bidrag p.t. 3,80% p.a.

RD, opr. 2.716.700, 2,5%, indekslån
restløbetid 12,5 år, adm.bidrag p.t. 3,80% p.a.

RD, opr. 662.800, 2,5%, indekslån
restløbetid 13 år, adm.bidrag p.t. 3,80% p.a.

RD, opr. 1.435.000, 2,5% indekslån
restløbetid 13 år, admin.bidrag p.t. 3,80% p.a.

Noter til balance pr. 31. december 2025

Note 11. Gæld til pengeinstitutter

Sparekassen Danmark, 9070-1641805900
Kassekredit maksimum kr. 900.000.

Note 12. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger

10.000	190.636
<u>10.000</u>	<u>190.636</u>

Note 13. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på kr. 21.391.500, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør kr. 26.863.173.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantbrev nominelt kr. 1.000.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 26.863.173.

Ydelsesstøtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 4.544.737,, jf. §160 i love om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten og kommunen er ligeledes oplyst i Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i note Nøgleoplysninger, Flt. nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter til balance pr. 31. december 2025

Note 14. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Gug Alper anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	32	3.040
B6	I alt	32	3.040

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprindeligt indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1993
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien		x		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	05-02-2025			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		x

Noter til balance pr. 31. december 2025

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.25 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	53.800.000	17.697
F2b	Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2c	<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.057.247	348

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejen- domsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	x	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	216.851	x 12 /	3.040	856
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	3.040	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	3.040	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	257	-242	282

Noter til balance pr. 31. december 2025

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.576	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.338	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	15.914	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	135	607	100
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	135	607	100

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	258	261	263

Noter til balancen for 2025

Note 15. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (handelsværdi), samt foreningens vedtægter.

Foreningens valuarvurdering er indhentet den 5. februar 2025 af valuar Nikolaj Kjelder, valuarfirmaet Nordicals. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 53.800.000 kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 4,5 pct.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		16.658.814
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom til valuarvurdering	53.800.000	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>26.863.173</u>	26.936.828
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.519.656	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-13.884.531</u>	-4.364.875
<i>Generalforsamlingsbestemt værdiregulering:</i>		
Reserveret til fald i værdi i ejendom	-1.000.000	
Reserveret til kursudsving på prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-1.000.000</u>
Reguleret egenkapital		<u>38.230.767</u>
Reguleret egenkapital	<u>38.230.767</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>5.347.878</u>	<u>7.1488</u>

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør 7,1488.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Handelsværdi
4	135.235	966.764
4	158.912	1.136.026
3	162.688	1.163.020
19	173.518	1.240.441
2	193.192	1.381.086
<u>32</u>	<u>5.347.878</u>	<u>38.230.767</u>

Bilag til note 15

Adresse	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Kronosvej 2	173.518	1.240.441
Kronosvej 4	162.688	1.163.020
Kronosvej 6	162.688	1.163.020
Kronosvej 8	162.688	1.163.020
Kronosvej 12	135.235	966.764
Kronosvej 14	173.518	1.240.441
Kronosvej 16	135.235	966.764
Kronosvej 18	135.235	966.764
Kronosvej 20	173.518	1.240.441
Kronosvej 22	173.518	1.240.441
Kronosvej 24	173.518	1.240.441
Kronosvej 26	173.518	1.240.441
Kronosvej 28	135.235	966.764
Kronosvej 30	173.518	1.240.441
Kronosvej 32	173.518	1.240.441
Kronosvej 34	173.518	1.240.441
Kronosvej 36	173.518	1.240.441
Kronosvej 38	173.518	1.240.441
Kronosvej 40	173.518	1.240.441
Kronosvej 41	158.912	1.136.026
Kronosvej 42	173.518	1.240.441
Kronosvej 43	158.912	1.136.026
Kronosvej 44	173.518	1.240.441
Kronosvej 45	158.912	1.136.026
Kronosvej 46	173.518	1.240.441
Kronosvej 47	158.912	1.136.026
Kronosvej 48	173.518	1.240.441
Kronosvej 50	173.518	1.240.441
Kronosvej 52	173.518	1.240.441
Kronosvej 54	173.518	1.240.441
Kronosvej 56	193.192	1.381.086
Kronosvej 58	193.192	1.381.086
	5.347.878	38.230.767

List of Signatures

Årsrapport 2025 - Gug Alper.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Anni Kristensen	Administrator	MitID	2026-03-27 12:14
Agnes Pilgaard	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Gug Alper (22-292)	MitID	2026-03-27 16:41
Torsten Hay Lund	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Gug Alper (22-292)	MitID	2026-03-27 12:55
Eva Werner Pedersen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Gug Alper (22-292)	MitID	2026-04-02 10:41
Maiken Lyngsø Kristensen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Gug Alper (22-292)	MitID	2026-04-09 13:18
Bent Allan Jensen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Gug Alper (22-292)	MitID	2026-03-27 18:16
Henrik Hougaard	Statsautoriseret revisor	MitID	2026-04-09 13:26



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 1b08afab-281c-43ab-b840-64911a1524bd