

---

# Nålen Invest Aalborg ApS

**CVR-nr.: 39377624**

Fåborgvej 8  
9220 Aalborg Øst

Årsrapport  
1. juni 2022 - 31. maj 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/11/2023**

---

**Henrik Jørgensen**  
Dirigent

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Nålen Invest Aalborg ApS  
Fåborgvej 8  
9220 Aalborg Øst

CVR-nr.: 39377624  
Regnskabsår: 01/06/2022 - 31/05/2023

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juni 2022 - 31. maj 2023 for Nålen Invest Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aalborg, den 30/11/2023

### **Direktion**

Henrik Leonhard Aabenhus Jørgensen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet 2. marts 2018 i forbindelse med erhvervelse af en udlejningsejendom. Ejendommen er velbeliggende i Aalborg på stærkt trafikeret indfaldsvej til Aalborg midtby.

Årets resultat anses som tilfredsstillende og er som forventet.

Selskabets prioritetsgæld er fast forrentet i 1% obligationslån med udløb i år 2043.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtrådt begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

## Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre driftsindtægter og -omkostninger samt andre eksterne omkostninger

## Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af tjenesteydelser, handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Ydelser i forbindelse med lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

## Skat

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

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udsbudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udsbudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningerne foretages lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der vurderes til:

Ejendomme efter fradrag af scrapværdi: 40 år.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivning på anlægsaktiver påbegyndes, når de tages i brug. Aktiver med en kostpris under den skattemæssige småanskaffelsesgrænse indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Egenkapital**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jun. 2022 - 31. maj 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>2.905.818</b>	<b>2.989.454</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-377.715	-379.323
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>2.528.103</b>	<b>2.610.131</b>
Andre finansielle indtægter		0	292.038
Øvrige finansielle omkostninger		-479.448	-552.743
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>2.048.655</b>	<b>2.349.426</b>
Skat af årets resultat		-450.704	-516.873
<b>Årets resultat</b>		<b>1.597.951</b>	<b>1.832.553</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.597.951	1.832.553
<b>I alt</b>		<b>1.597.951</b>	<b>1.832.553</b>

## Balance 31. maj 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		36.545.589	36.717.005
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>36.545.589</b>	<b>36.717.005</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>36.545.589</b>	<b>36.717.005</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		210.822	206.290
Andre tilgodehavender		0	340.414
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>210.822</b>	<b>546.704</b>
Likvide beholdninger		692.508	564.964
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>903.330</b>	<b>1.111.668</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>37.448.919</b>	<b>37.828.673</b>

## Balance 31. maj 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		7.303.196	5.705.245
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>7.353.196</b>	<b>5.755.245</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.381.637	1.246.251
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.381.637</b>	<b>1.246.251</b>
Gæld til realkreditinstitutter		21.640.408	22.256.179
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.309.920	4.387.397
Deposita		706.875	706.875
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>25.657.203</b>	<b>27.350.451</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.100.000	1.578.849
Modtagne forudbetalinger fra kunder		948.341	871.907
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	32.234
Skyldig selskabsskat		332.569	439.774
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		675.973	553.962
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.056.883</b>	<b>3.476.726</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>28.714.086</b>	<b>30.827.177</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>37.448.919</b>	<b>37.828.673</b>

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter fra og med regnskabsåret 2018 solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Skyldig selskabsskat i koncernen udgør pr. 31/5-2023 mio. kr. 0,4 mod mio. kr. 0,5 pr. 31/5-2022.

## 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 15.000.000 kr. i fast ejendom. Aktuell gæld kr. 0.

Regnskabmæssig værdi af pantsat ejendom t.kr. 36.546 (sidste år t.kr. 36.717).

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2022/23**

1