



## **NAJ INVEST ApS**

c/o Niels Arnth-Jensen  
Trørødvænget 2  
2950 Vedbæk  
CVR-nr. 30 53 52 00

### **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 19. marts 2021

---

Niels Arnth-Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for NAJ INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 19. marts 2021

### Direktion

Niels Arnth-Jensen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### ***Til kapitalejeren i NAJ INVEST ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for NAJ INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 19. marts 2021

Boreco  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Anders Salomonsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40143

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

NAJ INVEST ApS  
c/o Niels Arnth-Jensen  
Trørødvænget 2  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 30 53 52 00

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 30. september 2008

Regnskabsår: 12. regnskabsår

Hjemsted: Rudersdal

### Direktion

Niels Arnth-Jensen, direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i driftsselskaber og deltage i andre investeringsaktiviteter.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NAJ INVEST ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Resultat af kapitalandele associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

### Værdipapirer

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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 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 efter 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, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-30.108</b>	<b>-51.717</b>
Personaleomkostninger		0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-30.108</b>	<b>-51.717</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-79.834	55.030
Finansielle indtægter		4.508.117	1.220.546
Finansielle omkostninger		-114.752	-19.959
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.283.423</b>	<b>1.203.900</b>
Skat af årets resultat	1	-966.812	-15.818
<b>Årets resultat</b>		<b>3.316.611</b>	<b>1.188.082</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		20.167	-44.971
Overført resultat		3.296.444	1.233.053
		<b>3.316.611</b>	<b>1.188.082</b>

## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	5.301.256	5.006.885
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.301.256</b>	<b>5.006.885</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	213.574	293.408
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>213.574</b>	<b>293.408</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.514.830</b>	<b>5.300.293</b>
Selskabsskat		0	19.562
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>19.562</b>
Værdipapirer	4	6.019.390	2.081.600
<b>Værdipapirer</b>		<b>6.019.390</b>	<b>2.081.600</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>521.398</b>	<b>390.842</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.540.788</b>	<b>2.492.004</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.055.618</b>	<b>7.792.297</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		188.074	167.907
Overført resultat		<u>5.679.294</u>	<u>2.382.850</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.992.368</u></b>	<b><u>2.675.757</u></b>
Banker		<u>2.515.495</u>	<u>3.166.919</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>2.515.495</u></b>	<b><u>3.166.919</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	690.000	690.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.500	5.500
Selskabsskat		959.055	0
Anden gæld		1.839.200	1.254.121
Deposita		<u>54.000</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.547.755</u></b>	<b><u>1.949.621</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.063.250</u></b>	<b><u>5.116.540</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.055.618</u></b>	<b><u>7.792.297</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	167.907	2.382.850	2.675.757
Årets resultat	0	20.167	3.296.444	3.316.611
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>188.074</b>	<b>5.679.294</b>	<b>5.992.368</b>

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	966.812	15.818
	<b>966.812</b>	<b>15.818</b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2020	5.006.885
Tilgang i årets løb	294.371
Kostpris 31. december 2020	5.301.256
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>5.301.256</b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et afkastkrav på 4,5%

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,25	4,50	4,75
Dagsværdi	5.600.000	5.301.256	5.000.000
Ændring i dagsværdi	298.744	0	-301.256

## Noter

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>3 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2020	<u>25.500</u>	<u>25.500</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>25.500</u>	<u>25.500</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	267.908	346.378
Årets resultat	-79.834	55.030
Udbytte modtaget	<u>0</u>	<u>-133.500</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>188.074</u>	<u>267.908</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>213.574</u></b>	<b><u>293.408</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Intellify ApS	København	50%	427.147	-159.668

## 4 Værdipapirer

Aktier	<u>6.019.390</u>	<u>2.081.600</u>
	<b><u>6.019.390</u></b>	<b><u>2.081.600</u></b>

Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 4.504.

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	3.856.919	3.205.495	690.000	350.000
	<b>3.856.919</b>	<b>3.205.495</b>	<b>690.000</b>	<b>350.000</b>