



NAJ INVEST ApS

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

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2022

Niels Arnth-Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 13. april 2022

Direktion

Niels Arnth-Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i NAJ INVEST ApS

Vi har opstillet årsrapporten for NAJ INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 13. april 2022

Boreco
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Simon Daniel Jensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45890

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 2021

Stiftet: 30. september 2008

Regnskabsår: 13. 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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 2.892.302, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 8.884.670.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NAJ INVEST ApS for 2021 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 2021 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

Bruttofortjeneste

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

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 investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventu-elle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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 overtagelsesmeto-den. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne 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.

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 aconto-skatter.

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 føl-ge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egen-kapitalen.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		100.497	-30.108
Personaleomkostninger		0	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		100.497	-30.108
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		54.692	0
Resultat før finansielle poster		155.189	-30.108
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		261.781	-79.834
Finansielle indtægter		3.330.882	4.508.117
Finansielle omkostninger		-91.060	-114.752
Resultat før skat		3.656.792	4.283.423
Skat af årets resultat	3	-764.490	-966.812
Årets resultat		2.892.302	3.316.611
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		261.781	20.167
Overført resultat		2.630.521	3.296.444
		2.892.302	3.316.611

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	5.600.000	5.301.256
Materielle anlægsaktiver		5.600.000	5.301.256
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	475.355	213.574
Finansielle anlægsaktiver		475.355	213.574
Anlægsaktiver i alt		6.075.355	5.514.830
Værdipapirer		7.600.258	6.019.390
Værdipapirer		7.600.258	6.019.390
Likvide beholdninger		1.040.152	521.398
Omsætningsaktiver i alt		8.640.410	6.540.788
Aktiver i alt		14.715.765	12.055.618

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		449.855	188.074
Overført resultat		<u>8.309.815</u>	<u>5.679.294</u>
Egenkapital		<u>8.884.670</u>	<u>5.992.368</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>12.032</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>12.032</u>	<u>0</u>
Banker		<u>0</u>	<u>2.515.495</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>0</u>	<u>2.515.495</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	0	690.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.875	5.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.005.730	1.839.200
Selskabsskat		752.458	959.055
Deposita		<u>54.000</u>	<u>54.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.819.063</u>	<u>3.547.755</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.819.063</u>	<u>6.063.250</u>
Passiver i alt		<u><u>14.715.765</u></u>	<u><u>12.055.618</u></u>

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 2021	125.000	188.074	5.679.294	5.992.368
Årets resultat	0	261.781	2.630.521	2.892.302
Egenkapital 31. december 2021	125.000	449.855	8.309.815	8.884.670

Noter

	<u>2021</u> kr.
1 Oplysning om dagsværdi	
Værdipapirer	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>6.016.390</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>3.305.243</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>7.600.258</u>
Investeringsejendom	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>5.301.256</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>54.692</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>5.600.000</u>

Ændringer af dagsværdi, indregnet i resultatopgørelsen består af urealiserede kursgevinst med t.kr. 1.653 og realiserede kursgevinst med t.kr. 1.652

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2021 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller.

Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi er oplyst i note 4, hvortil der henvises.

Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici:

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes, i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	752.458	966.812
Årets udskudte skat	12.032	0
	<u>764.490</u>	<u>966.812</u>

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2021	5.301.256
Tilgang i årets løb	244.052
Kostpris 31. december 2021	<u>5.545.308</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	0
Årets værdireguleringer	54.692
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>54.692</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>5.600.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastlægges på baggrund af sammenlignelige handel. Ledelsen anvender i forbindelse hermed regnskabsmæssige skøn ved fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021, er der anvendt en m2-pris i intervallet t.kr. 40-45. Den gennemsnitlige m2-pris opgøres til kr. 43.750

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

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	1.500	Basis	-1.500
	kr.	kr.	kr.
M2-Pris	45.250	43.750	42.250
Dagsværdi	5.792.000	5.600.000	5.408.000
Ændring i dagsværdi	192.000	0	-192.000

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2021	2020
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2021	25.500	25.500
Kostpris 31. december 2021	25.500	25.500
Værdireguleringer 1. januar 2021	188.074	267.908
Årets resultat	261.781	-79.834
Værdireguleringer 31. december 2021	449.855	188.074
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	475.355	213.574

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Intellify ApS	København	50%

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. decem- ber 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	3.205.495	0	0	0
	3.205.495	0	0	0