



## **NAJ INVEST ApS**

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

### **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2025

---

Niels Arnth-Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 14. maj 2025

### 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 2024 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 14. maj 2025

Boreco  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Simon Daniel Elvemand  
statsautoriseret revisor  
mne45890

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 30 53 52 00

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 30. september 2008

Regnskabsår: 16. regnskabsår

Hjemsted: Rudersdal

### Direktion

Niels Arnth-Jensen, direktør

### Revisor

Boreco  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Vindingevej 10  
4000 Roskilde

## 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, bortset fra vurdering af ejendommens dagsværdi jf. årsrapportens note 1, hvortil der henvises.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 2.890.573, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 6.519.820.

### 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 2024 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 2024 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholds- mæssige 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 posi- tiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### 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.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regn- skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte an- vendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>28.749</b>	<b>102.672</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-100.000	400.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-71.251</b>	<b>502.672</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-54.626	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-241.236	155.462
Finansielle indtægter		139.777	2.997.568
Finansielle omkostninger		-2.663.237	-208.877
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.890.573</b>	<b>3.446.825</b>
Skat af årets resultat	4	0	-350
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.890.573</b>	<b>3.446.475</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-94.539
Overført resultat		-2.890.573	3.541.014
		<b>-2.890.573</b>	<b>3.446.475</b>

## Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		5.900.000	6.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>5.900.000</b>	<b>6.000.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	0	734.214
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	8	85.374	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>85.374</b>	<b>734.214</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.985.374</b>	<b>6.734.214</b>
Selskabsskat		271.862	297.572
<b>Tilgodehavender</b>		<b>271.862</b>	<b>297.572</b>
Værdipapirer		5.171.529	7.280.222
<b>Værdipapirer</b>		<b>5.171.529</b>	<b>7.280.222</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>728.729</b>	<b>521.590</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.172.120</b>	<b>8.099.384</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.157.494</b>	<b>14.833.598</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	708.714
Overført resultat		6.394.820	8.576.680
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.519.820</u></b>	<b><u>9.410.394</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	7.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.576.173	5.361.704
Anden gæld		1	0
Deposita		54.000	54.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.637.674</u></b>	<b><u>5.423.204</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.637.674</u></b>	<b><u>5.423.204</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.157.494</u></b>	<b><u>14.833.598</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Oplysning om dagsværdi	3		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	708.714	8.576.679	9.410.393
Opløsning af reserve	0	-358.714	358.714	0
Årets resultat	0	0	-2.890.573	-2.890.573
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-350.000	350.000	0
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>6.394.820</b>	<b>6.519.820</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2024 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 3, 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.

	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>2 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
		<u>2024</u> kr.
<b>3 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Værdipapirer</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo		<u>7.280.222</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>-2.305.716</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>5.171.529</u>

Ændringer af dagsværdi, indregnet i resultatopgørelsen består af urealiseret kurstab med t.kr. 2.436 og urealiseret kursgevinst med t.kr. 130 .

## Noter

	<u>2024</u> kr.	
<b>Oplysning om dagsværdi (fortsat)</b>		
<b>Investeringsejendom</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>6.000.000</u>	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-100.000</u>	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>5.900.000</u>	
Ændringer af dagsværdi, indregnet i resultatopgørelsen består af urealiseret tab på t.kr. 100.		
	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>350</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>350</b></u>
<b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investeringsejen- domme
		<u>5.600.000</u>
Kostpris 1. januar 2024		<u>5.600.000</u>
Kostpris 31. december 2024		<u>5.600.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024		400.000
Årets værdireguleringer		<u>-100.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2024		<u>300.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<u><b>5.900.000</b></u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastlægges på baggrund af sammenlignelige handler, samt afkastmodellen. 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 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2 % - 3 %. Det kan opgøres til 2,5 %.

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

	-0,5%	Basis	0,5 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	2,0	2,5	3,0
Dagsværdi	7.375.000	5.900.000	4.917.000
Ændring i dagsværdi	1.475.000	0	-983.000

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2024	0	0
Tilgang i årets løb	40.000	0
Kostpris 31. december 2024	40.000	0
Årets resultat	-40.000	0
Værdireguleringer 31. december 2024	-40.000	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapi- tal	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
NAJ Consult ApS	Vedbæk	40.000	100%	-14.626	-54.626

	2024 kr.	2023 kr.
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2024	25.500	25.500
Afgang i årets løb	-25.500	0
Kostpris 31. december 2024	0	25.500
Værdireguleringer 1. januar 2024	708.714	803.252
Årets afgang	-358.714	0
Årets resultat	0	155.462
Udbytte modtaget	-350.000	-250.000
Værdireguleringer 31. december 2024	0	708.714
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>0</b>	<b>734.214</b>

## Noter

### 8 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehavender i tilknyttede virksom- heder
Kostpris 1. januar 2024	0
Tilgang i årets løb	100.000
Kostpris 31. december 2024	100.000
Nedskrivninger 1. januar 2024	0
Årets nedskrivninger	14.626
Nedskrivninger 31. december 2024	14.626
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>85.374</b>

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for kilde-skat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.