

ÅRSRAPPORT

1. juli 2016 - 30. juni 2017

PEJI INVEST APS

**Generatorvej 29
2860 Søborg**

**CVR-nr. 35 39 36 33
4. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
5. september 2017

Mike Steen Hansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	9
Balance pr. 30. juni 2017	10-11
Noter	12-13

Selskabet:

PEJI Invest ApS
Generatorvej 29
2860 Søborg

Direktion:

Jimmy Cens Jensen
Peter Pihl Tömörkényi

Pengeinstitut:

Nykredit
Kalvebod Brygge 42738
1780 København V

Revisor:

Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma
Østerbrogade 62
2100 København Ø

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/17 for PEJI Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen erklærer at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at fravælge revision.

Søborg, den 22. august 2017.

Direktionen:

Jimmy Cens Jensen

Peter Pihl Tömörkényi

Til ledelsen i PEJI Invest ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for PEJI Invest ApS for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

København, den 22. august 2017.

Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82

Statsautoriseret revisionsfirma

Kurt Lægård

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne15013

Væsentligste aktiviteter:

PEJI Invest ApS' væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med finansiering af køb af løsøre og fast ejendom og udlejning heraf, factoring samt anden finansiel aktivitet.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og forhold:

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret en positiv udvikling og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Årsregnskabet for PEJI Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

ÆNDRING I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS:

Regnskabspraksis er ændret, således at virksomhedens investeringsejendomme nu er indregnet til dagsværdi mod tidligere til kostpris. Ændringen er sket, da virksomheden opnår et bedre retvisende billede, idet ejendomsmarkedet nu igen bevæger sig mere stabilt. Den nye regnskabspraksis, herunder opgørelse af dagsværdien, er nærmere beskrevet under Investeringsejendomme under Aktiver. Ændringen har ikke nogen indflydelse på sammenligningstallene.

Andelsbeviser indregnet til kr. 255.000 blev tidligere klassificeret som et finansielt anlægsaktiv. I overensstemmelse med det retvisende billede er andelsbeviser i 2016/17 flyttet til immaterielle aktiver. Sammenligningstal er tilrettet. Der har ikke været nogen beløbsmæssig indvirkning på resultat eller egenkapital for 2015/16 eller 2016/17.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som kan udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN:**Bruttofortjeneste og -tab:**

Bruttofortjeneste og -tab indeholder nettoomsætning fratrukket ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen omfatter årets fakturerede og leverede salg med fradrag af afgivne rabatter, herunder årets opkrævede husleje med fradrag af huslejenedsættelser.

Ejendomsomkostninger:

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger:

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme:

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Finansielle poster:

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

Skat af årets resultat:

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskabet for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

AKTIVER:**Investeringsjendomme:**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme er efterfølgende værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der er gennemført af Colliers Danmark A/S. Den opgjorte dagsværdi repræsenterer det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af ejendommenes budgetterede driftsresultater for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående tilfælde. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle renteniveau. Driftsresultatet efter omkostninger og skønnet vedligeholdelse er for ejendommen individuelt kapitaliseret med et afkastkrav på 6,5 %.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen for det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Realiserede avancer eller tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes ligesom dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Immaterielle anlægsaktiver:

Erhvervede rettigheder består af andelsbeviser, og måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Andelsbeviser afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid. Restværdien er sat til 100 % ud fra en vurderet langsigtet indtjeningsprofil.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

PASSIVER:**Skyldig skat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Note	2016/17	2015/16
BRUTTOFORTJENESTE	454.393	221.528
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.167.988	0
Afskrivninger	0	-10.835
Andre driftsomkostninger	0	-60.000
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	3.622.381	150.693
Finansielle indtægter	65	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-4.000
Andre finansielle omkostninger	-160.761	-64.000
RESULTAT FØR SKAT	3.461.685	82.693
1 Skat af årets resultat	-761.539	-18.193
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	<u>2.700.146</u>	<u>64.500</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overført overskud	1.700.146	64.500
<u>DISPONERET I ALT</u>	<u>2.700.146</u>	<u>64.500</u>

<u>Note</u>	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
Patenter, licenser og lignende rettigheder	<u>255.000</u>	<u>255.000</u>
IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>255.000</u>	<u>255.000</u>
2 Investeringsejendomme	<u>8.200.000</u>	<u>3.816.225</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>8.200.000</u>	<u>3.816.225</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>8.455.000</u>	<u>4.071.225</u>
Selskabsskat	<u>8.000</u>	<u>9.000</u>
TILGODEHAVENDER	<u>8.000</u>	<u>9.000</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>52.010</u>	<u>778.295</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	<u>60.010</u>	<u>787.295</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>8.515.010</u>	<u>4.858.520</u>

Note	30/6 2017	30/6 2016
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
3 Overført overskud	1.809.721	109.575
3 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
EGENKAPITAL	2.889.721	189.575
Hensættelse til udskudt skat	770.853	14.330
HENSATTE FORPLIGTELSER	770.853	14.330
Deposita	273.650	273.650
Selskabsskat	5.016	0
4 Anden gæld, langfristet	4.079.760	3.619.000
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	4.358.426	3.892.650
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	100.000	100.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	500.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	349.256	119.197
Anden gæld	46.755	42.768
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	496.010	761.965
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	4.854.436	4.654.615
PASSIVER I ALT	8.515.010	4.858.520

Note

- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

<u>1</u>	<u>Skat af årets resultat</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	Selskabsskat af årets skattepligtige indkomst	5.016	0
	Regulering af udskudt skat	756.523	18.193
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT	761.539	18.193

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 1.600.000, i selskabets faste ejendom med balanceværdi, kr. 8.200.000, er deponeret som sikkerhed for gæld til kapitalejere.

<u>3</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	VIRKSOMHEDSKAPITAL		
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	I ALT	80.000	80.000
	OVERFØRT OVERSKUD		
	Overført fra tidligere år	109.575	45.075
	Overført af årets resultat	1.700.146	64.500
	I ALT	1.809.721	109.575
	HENLAGT TIL UDBYTTE		
	Forslag til årets resultatfordeling	1.000.000	0
	I ALT	1.000.000	0
	EGENKAPITAL I ALT	2.889.721	189.575

4	Anden langfristet gæld	2016/17	2015/16
	Anden langfristet gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	100.000	100.000
	Anden langfristet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	4.079.760	3.619.000

5 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.