

## ÅRSRAPPORT

**1. juli 2017 - 30. juni 2018**

**PEJI INVEST APS**

**Generatorvej 29  
2860 Søborg**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
4. september 2018

Mike Steen Hansen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-9
Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018	10
Balance pr. 30. juni 2018	11-12
Noter	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 2017/18 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 4. september 2018.

**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 2017 - 30. juni 2018 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 revisors 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 4. september 2018.  
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 finansiell aktivitet.

Årsregnskabet for PEJI Invest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor:

## **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:****Investeringsejendomme:**

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

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

Investeringsejendomme 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 nominal 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:**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
BRUTTOFORTJENESTE	498.025	454.393
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>3.167.988</u>
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	498.025	3.622.381
Finansielle indtægter	3	65
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-152.497	0
Andre finansielle omkostninger	<u>-23.763</u>	<u>-160.761</u>
RESULTAT FØR SKAT	321.768	3.461.685
Skat af årets resultat	<u>-70.785</u>	<u>-761.539</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>250.983</u></b>	<b><u>2.700.146</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Overført overskud	<u>250.983</u>	<u>1.700.146</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b><u>250.983</u></b>	<b><u>2.700.146</u></b>

Note	30/6 2018	30/6 2017
Patenter, licenser og lignende rettigheder	255.000	255.000
IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	255.000	255.000
1 Investeringsejendomme	8.200.000	8.200.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	8.200.000	8.200.000
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>8.455.000</b>	<b>8.455.000</b>
Selskabsskat	0	8.000
TILGODEHAVENDER	0	8.000
LIKVIDE BEHOLDNINGER	185.055	52.010
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>185.055</b>	<b>60.010</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>8.640.055</b>	<b>8.515.010</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2018**  
**PASSIVER**

**12**

<u>Note</u>	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført overskud	2.060.704	1.809.721
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.140.704</b>	<b>2.889.721</b>
Hensættelse til udskudt skat	803.292	770.853
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>803.292</b>	<b>770.853</b>
Deposita	273.650	273.650
Selskabsskat	38.346	5.016
2 Gæld til kreditinstitutter	2.408.422	0
2 Anden gæld, langfristet	0	4.079.760
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>2.720.418</b>	<b>4.358.426</b>
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	137.110	100.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.749.513	349.256
Anden gæld	89.018	46.755
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>2.975.641</b>	<b>496.010</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>5.696.059</b>	<b>4.854.436</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>8.640.055</b>	<b>8.515.010</b>

Note

- 1 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 3 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

1   Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har stillet sikkerhed. Sikkerhedsstillelsen omfatter pant med en nominel værdi på kr. 4.300.000. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 8.200.000.

<u>2   Langfristet gæld</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Langfristet gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	137.110	100.000
Langfristet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	1.968.871	3.679.760

3   Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for APJ El Holding A/S CVR nr. 37 83 61 09, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# PEÑNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peter Pihl Tömörkényi

Direktør

På vegne af: PEJI Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-308540580499

IP: 152.115.xxx.xxx

2018-09-04 13:43:40Z

NEM ID 

## Kurt Lægård

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kurt Lægård

Serienummer: CVR:18437082-RID:1060001072948

IP: 91.236.xxx.xxx

2018-09-04 14:01:32Z

NEM ID 

## Mike Steen Hansen

Dirigent

På vegne af: PEJI Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-672034180731

IP: 94.189.xxx.xxx

2018-09-05 07:27:33Z

NEM ID 

## Jimmy Cens Jensen

Direktør

På vegne af: PEJI Invest ApS

Serienummer: CVR:26764238-RID:36113345

IP: 152.115.xxx.xxx

2018-09-05 16:07:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VXB2N-W3LST-DN1EHM17DA-BZXNU-WGFEZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>