

ÅRSRAPPORT

1. juli 2022 - 30. juni 2023

PEJI INVEST APS

Generatorvej 29
2860 Søborg

CVR-nr. 35 39 36 33
10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
5. september 2023

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 2022 - 30. juni 2023	9
Balance pr. 30. juni 2023	10-11
Noter	12

Selskabet:

PEJI Invest ApS
Generatorvej 29
2860 Søborg

Direktion:

Jimmy Cens
Peter Pihl Tömörkényi

Pengeinstitut:

Nykredit
Kalvebod Brygge 42738
1780 København V

Revisor:

Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma
Østbanegade 123
2100 København Ø

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022/23 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 28. august 2023.

Direktionen:

Jimmy Cens

Peter Pihl Tömörkényi

Til ledelsen i PEJI Invest ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for PEJI Invest ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 28. august 2023.
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 2022/23 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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 administrationselskabet for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

AKTIVER:**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.

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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af ejendommens 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 5,75 %.

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.

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 acontoskatte.

Skyldig skat og udskudt skat, fortsat:

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 nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lov-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:

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, således at forskellen mellem provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
BRUTTOFORTJENESTE	578.465	571.786
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-92.962	-122.680
Andre finansielle omkostninger	-70.344	-33.483
RESULTAT FØR SKAT	415.158	415.623
Skat af årets resultat	-91.333	-91.421
ÅRETS RESULTAT	323.825	324.202
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført overskud	323.825	324.202
DISPONERET I ALT	323.825	324.202

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
AKTIVER

10

<u>Note</u>	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende	<u>255.000</u>	<u>255.000</u>
IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>255.000</u>	<u>255.000</u>
1,2,3 Investeringsejendomme	<u>8.200.000</u>	<u>8.200.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>8.200.000</u>	<u>8.200.000</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>8.455.000</u>	<u>8.455.000</u>
Andre tilgodehavender	<u>1</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>1</u>	<u>0</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>137.808</u>	<u>833.083</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	<u>137.809</u>	<u>833.083</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>8.592.809</u>	<u>9.288.083</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
PASSIVER

11

<u>Note</u>	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført overskud	3.400.043	3.076.218
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL	3.480.043	3.156.218
Hensættelse til udskudt skat	965.487	933.048
HENSATTE FORPLIGTELSER	965.487	933.048
Selskabsskat	58.894	58.982
4 Gæld til kreditinstitutter	1.758.644	1.875.155
4 Anden gæld, langfristet	300.650	300.650
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	2.118.188	2.234.787
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	138.000	138.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.800.000	2.736.095
Anden gæld	91.090	89.935
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	2.029.090	2.964.030
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	4.147.278	5.198.817
PASSIVER I ALT	8.592.809	9.288.083

Note

- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

1 Usikkerhed vedr. indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, der pr. balancedagen udgør kr. 8.200.000. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendom, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 650.000.

<u>2 Investeringsejendomme erhverv indregnet til dagsværdi</u>	<u>2022/23</u>
Værdi ultimo indregnet i balancen	8.200.000
Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	0
Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49.3 reserven	0

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har stillet sikkerhed. Sikkerhedsstillelsen omfatter pant med en nominel værdi på kr. 2.700.000. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 8.200.000.

<u>4 Langfristet gæld</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Langfristet gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	138.000	138.000
Langfristet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	1.265.318	1.386.020

5 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.

PENNEO

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

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

Kurt Lægård

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Lægård Revision

Serienummer: CVR:18437082-RID:1060001072948

IP: 91.133.xxx.xxx

2023-09-06 11:07:37 UTC

NEM ID 

Jimmy Cens

Direktør

Serienummer: 4e0050e4-a7dc-4440-9b7b-9ed95cde949b

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-09-06 11:25:38 UTC

Mit  

Mike Steen Hansen

Dirigent

Serienummer: 459391c5-be88-42b2-86b3-092778facbf1

IP: 87.116.xxx.xxx

2023-09-06 12:13:45 UTC

Mit  

Peter Pihl Tömörkényi

Direktør

Serienummer: 5a964227-a6be-451c-b2ca-015d5d97ee55

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-09-06 12:28:55 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: EF80M-LHM2K-2DZEV-LFBVP-6ATUJ-L51NH

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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