

Penalhuset ApS  
Roholmsvej 8  
2620 Albertslund

CVR-nummer: 39063824

**ÅRSRAPPORT**  
1. juli 2021 - 30. juni 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14. oktober 2022

Dennis König  
Dirigent

**Revision · Regnskab · Rådgivning · Skat · Bogføring**



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Resultatopgørelse .....	6
Balance .....	7
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter .....	10
Anvendt regnskabspraksis .....	12

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Penalhuset ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 14. oktober 2022

### **Direktion**

Dennis König

Morten Alexis Wrem

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse i Penalhuset ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Penalhuset ApS for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Tønder, den 14. oktober 2022

W. Kragh A/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr.: 16206407

Thomas Kragh  
Statsautoriseret revisor  
mne31483

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at opførelse af fast ejendom med udlejning for øje og anden hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser resultatet af selskabets drift i året for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022**

	2021/22	2020/21
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>552.618</b>	<b>-82.182</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-10.842	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>541.776</b>	<b>-82.182</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	5.901.730	6.075.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>6.443.506</b>	<b>5.992.818</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-769.612	-833.089
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>5.673.894</b>	<b>5.159.729</b>
Skat af årets resultat.....	-1.253.043	-1.137.809
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>4.420.851</b>	<b>4.021.920</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	200.000	0
Overført resultat.....	4.220.851	4.021.920
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>4.420.851</b>	<b>4.021.920</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2022**  
**AKTIVER**

		2022	2021
Investeringsejendomme .....	1	49.000.001	23.237.325
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	1	119.276	0
		<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>49.119.277</b>	<b>23.237.325</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>49.119.277</b>	<b>23.237.325</b>
		<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	110.000
Andre tilgodehavender .....		12.500	919.920
		<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.500</b>	<b>1.029.920</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>43.548</b>	<b>29.793</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>56.048</b>	<b>1.059.713</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>		<b>49.175.325</b>	<b>24.297.038</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2022**  
**PASSIVER**

	2022	2021
Selskabskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat.....	9.003.134	4.782.283
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	200.000	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>9.253.134</b>	<b>4.832.283</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	2.607.970	1.354.927
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>2.607.970</b>	<b>1.354.927</b>
Kreditinstitutter.....	0	2.644.900
Deposita .....	600.240	0
Gæld til kapitalinteresser .....	0	6.909.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>600.240</b>	<b>9.553.900</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	0	195.100
Kreditinstitutter.....	14.565.589	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	2.227.639	473.249
Gæld til kapitalinteresser .....	19.774.915	7.022.979
Anden gæld.....	145.838	25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>36.713.981</b>	<b>7.716.328</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>37.314.221</b>	<b>17.270.228</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>49.175.325</b>	<b>23.457.438</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	3	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Selskabskapital primo.....	50.000	50.000
<b>Selskabskapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overført resultat, primo .....	4.782.283	760.363
Årets resultat.....	4.420.851	4.021.920
Foreslået udbytte.....	-200.000	0
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>9.003.134</b>	<b>4.782.283</b>
Foreslået udbytte.....	200.000	0
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>9.253.134</b>	<b>4.832.283</b>

## NOTER

	Investeringsje- ndomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	15.387.128	0
Tilgang i årets løb .....	19.860.946	130.120
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2022	35.248.074	130.120
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	7.850.197	0
Årets opskrivninger .....	5.901.730	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2022	13.751.927	0
	<hr/>	<hr/>
Årets af-/nedskrivninger .....	0	-10.844
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2022	0	-10.844
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>49.000.001</b>	<b>119.276</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Kostprisen for ejendommen opgjort pr. statusdagen udgør 35.248 t. kr.

Investeringsjendomme indregnes i årsrapporten til den estimerede dagsværdi. Som følge af den aktuelle situation og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særligt kapitaliseringsfaktoren og driften af en fuldt udviklet ejendom.

Det anvendte skøn over faktorer er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markedsmæssige forhold på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten.

Ejendommens dagsværdi beregnes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Ejendommens dagsværdi er målt ud fra en faktor i forhold til ejendommens huslejeindtægt (nettolejen) og lejeniveau.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien af investeringsejendomme.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Årlig leje pr. kvadratmeter, 2.301

Afkastkrav, 3,75 %

Dagsværdi pr. kvadratmeter, kr. 51.363

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter.....	2.840.000	0	0
Deposita .....	0	600.240	600.240
Gæld til kapitalinteresser .....	6.909.000	0	0
	<u>9.749.000</u>	<u>600.240</u>	<u>600.240</u>

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstituttet med en nominel lånerestgæld på kr. 16.005.000 og 15.995.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på regnskabsafslutningstidspunktet udgør kr. 49.000.000.

På tidspunktet for regnskabsafslutning er der indregnet en mellemfinansiering af byggeriet. På statusdagen er der tinglyst et realkreditlån på i alt 32.000.000 kr. som erstattet mellemfinansieringen. De oprindelige sikkerheder er dermed overgået til realkreditselskabet. Afregningen af realkreditlånet er først gennemført efter statusdagen.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Penalhuset ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Ejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration,

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1 - 10 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris over den skattemæssige grænse aktiveres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 provenuet 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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