

## **Penalhuset ApS**

Roholmsvej 8, 2620 Albertslund

**CVR-nr. 39 06 38 24**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2020 til 30. juni 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 22. november 2021

---

Dennis König  
dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Penalhuset ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 22. november 2021

### Direktion

Dennis König

Morten Alexis Wrem

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejerne i Penalhuset ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Penalhuset ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 22. november 2021

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32172

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Penalhuset ApS Roholmsvej 8 2620 Albertslund CVR-nr.: 39 06 38 24 Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021 Stiftet: 6. november 2017 Hjemsted: Albertslund
Direktion	Dennis König Morten Alexis Wrem
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er opførelse af fast ejendom med videresalg for øje og anden hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er indregnet og målt i årsrapporten til en skønnet markedsværdi baseret på uafhængigt tilbud på køb af ejendommen med fradrag af forventede færdiggørelsesomkostninger til opførelse af ejendommen. Den faktiske dagsværdi og endelige salgspris kan afvige i forhold til den indregnede dagsværdi pr. 30. juni 2021

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 4.021.920, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 4.832.283.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-82.182</b>	<b>-423.969</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		6.075.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.992.818</b>	<b>-423.969</b>
Finansielle omkostninger		-833.089	-171.583
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.159.729</b>	<b>-595.552</b>
Skat af årets resultat	1	-1.137.809	131.022
<b>Årets resultat</b>		<b>4.021.920</b>	<b>-464.530</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.021.920	-464.530
		<b>4.021.920</b>	<b>-464.530</b>

## Balance 30. juni

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	23.237.325	8.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>23.237.325</b>	<b>8.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>23.237.325</b>	<b>8.600.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		110.000	0
Andre tilgodehavender		399.842	0
Periodeafgrænsningsposter		520.078	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.029.920</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>29.793</b>	<b>1.200</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.059.713</b>	<b>1.200</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>24.297.038</b>	<b>8.601.200</b>

## Balance 30. juni

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.782.283	760.363
<b>Egenkapital</b>		<b>4.832.283</b>	<b>810.363</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.354.927	217.118
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.354.927</b>	<b>217.118</b>
Andre kreditinstitutter		2.644.900	2.789.679
Gæld til associerede virksomheder		14.771.579	4.470.248
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>17.416.479</b>	<b>7.259.927</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	195.100	141.404
Banker		0	47.960
Leverandører af varer og tjenesteydelser		473.249	99.428
Anden gæld		25.000	25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>693.349</b>	<b>313.792</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.109.828</b>	<b>7.573.719</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>24.297.038</b>	<b>8.601.200</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	50.000	760.363	810.363
Årets resultat	0	4.021.920	4.021.920
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>50.000</b>	<b>4.782.283</b>	<b>4.832.283</b>

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>		
	kr.	kr.		
<b>1 Skat af årets resultat</b>				
Årets udskudte skat	1.137.809	-131.022		
	<u><b>1.137.809</b></u>	<u><b>-131.022</b></u>		
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>				
		Investerings- ejendomme		
		kr.		
Kostpris 1. juli		6.824.803		
Tilgang i årets løb		8.562.325		
Kostpris 30. juni		<u>15.387.128</u>		
Værdireguleringer 1. juli		1.775.197		
Årets værdireguleringer		<u>6.075.000</u>		
Værdireguleringer 30. juni		<u>7.850.197</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<u><b>23.237.325</b></u>		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. juli	30. juni	næste år	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Andre kreditinstitutter	2.931.083	2.840.000	195.100	0
Gæld til associerede virksomheder	4.470.248	14.771.579	0	0
	<u><b>7.401.331</b></u>	<u><b>17.611.579</b></u>	<u><b>195.100</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

### 4 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er indregnet og målt i årsrapporten til en skønnet markedsværdi baseret på uafhængigt tilbud på køb af ejendommen med fradrag af forventede færdiggørelsesomkostninger til opførelse af ejendommen. Den faktiske dagsværdi og endelige salgspris kan afvige i forhold til den indregnede dagsværdi pr. 30. juni 2021.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.000, er der givet pant i grunde og bygninger for t.kr. 3.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 23.237.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Penalhuset ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter eks. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af købstilbud på ejendommen og mægler vurdering med fradrag af forventede omkostninger til færdigopførelse af ejendommen.

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.



## Anvendt regnskabspraksis

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