

# **Punk Royale Ejendomsinvest ApS**

**Dronningens Tværgade 10, st., 1302 København K**

**CVR-nr. 39 21 64 26**

## **Årsrapport**

**22. december 2017 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2019.

---

**Erik Gustafsson**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 22. december 2017 - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 22. december 2017 - 31. december 2018 for Punk Royale Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. december 2017 - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 31. maj 2019

**Direktion**

Erik Gustafsson

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Punk Royale Ejendomsinvest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Punk Royale Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 22. december 2017 - 31. december 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 Ethiske 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 31. maj 2019

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Steen K. Bager**  
statsautoriseret revisor  
mne28679

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Punk Royale Ejendomsinvest ApS Dronningens Tværgade 10, st. 1302 København K
	CVR-nr.: 39 21 64 26
	Regnskabsår: 22. december - 31. december
<b>Direktion</b>	Erik Gustafsson
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	EKKG Restauranginvest AB, Sverige

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at købe, sælge og udleje ejendomme og hermed beslægtet virksomhed..

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 146 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -36 t.kr.. Ledelsen anser årets resultat for forventeligt.

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	22/12 2017 - 31/12 2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>145.582</b>
Andre eksterne omkostninger	-22.433
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-149.647
<b>Driftsresultat</b>	<b>-26.498</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-18.079
<b>Resultat før skat</b>	<b>-44.577</b>
Skat af årets resultat	9.000
<b>Årets resultat</b>	<b>-35.577</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-35.577
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-35.577</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>	31/12 2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
2 Grunde og bygninger	4.894.613
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.894.613</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.894.613</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	31.250
Udsudte skatteaktiver	9.000
Tilgodehavender i alt	<u>40.250</u>
Likvide beholdninger	<u>15.828</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>56.078</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.950.691</u></b>



**Balance**

<u>Note</u>	31/12 2018 kr.
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	-35.577
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.423</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
3 Gæld til realkreditinstitutter	2.250.043
Deposita	150.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.384.651
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.784.694
Kortfristet del af langfristet gæld	114.726
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.996
Anden gæld	18.852
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	151.574
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.936.268</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.950.691</b>
<b>1 Selskabets fremtidige drift</b>	

## Noter

---

### 1. Selskabets fremtidige drift

Selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen. Ledelsen forventer, at anpartskapitalen indenfor en årrække vil være reableret ved egen indtjening. Selskabets anpartshaver vil understøtte selskabet.

	31/12 2018 kr.
<b>2. Grunde og bygninger</b>	
Tilgang i årets løb	5.044.260
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>5.044.260</b>
Årets afskrivninger	-149.647
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>-149.647</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>4.894.613</b>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>	
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.364.769
Heraf forfalder inden for 1 år	-114.726
	<b>2.250.043</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.812.000

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Punk Royale Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende drift af ejendommen samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Omkostninger vedrørende ejendommens driftsudgifter indholder udgifter vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Bygninger	25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Penneo

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.”

## Erik Karl Kristian Gustafsson

Direktør

På vegne af: Erik Gustafsson

Serienummer: 19791024xxxx

IP: 109.104.xxx.xxx

2019-06-05 08:53:12Z



## Steen K. Bager

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Steen Bager

Serienummer: CVR:34209936-RID:81358030

IP: 212.10.xxx.xxx

2019-06-05 08:58:16Z



## Erik Karl Kristian Gustafsson

Dirigent

På vegne af: Erik Gustafsson

Serienummer: 19791024xxxx

IP: 109.104.xxx.xxx

2019-06-07 08:07:40Z



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 tidsstempelt 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>