Penalhuset ApS
Roholmsvej 8
2620 Albertslund

CVR-nummer: 39063824

ÅRSRAPPORT
1. juli 2023 - 30. juni 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. december 2024

Dennis König
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning 5

Resultatopgørelse 6

Balance 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter 10

Anvendt regnskabspraksis 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Penalhuset ApS.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 31. december 2024

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 2023 - 30. juni 2024 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 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 31. december 2024

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
Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for ikke 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 2023 - 30. JUNI 2024

		2023/24	2022/23
BRUTTOFORTJENESTE		**2.183.257**	**2.083.896**
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-33.913	-26.683
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		**2.149.344**	**2.057.213**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-9.591.829	663.927
DRIFTSRESULTAT		**-7.442.485**	**2.721.140**
Finansielle indtægter		471	2.233
Andre finansielle omkostninger		-2.041.729	-1.352.139
RESULTAT FØR SKAT		**-9.483.743**	**1.371.234**
Skat af årets resultat		2.129.995	-303.070
ÅRETS RESULTAT		**-7.353.748**	**1.068.164**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
Overført resultat		-7.553.748	868.164
DISPONERET I ALT		**-7.353.748**	**1.068.164**

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
AKTIVER

		2024	2023
Investeringsejendomme	2	41.000.000	49.500.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	177.131	211.040
Materielle anlægsaktiver		**41.177.131**	**49.711.041**
Deposita		0	0
ANLÆGSAKTIVER		**41.177.131**	**49.711.041**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.217	0
Andre tilgodehavender		232.601	0
Tilgodehavender		**235.818**	**0**
Likvide beholdninger		**745**	**83.121**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**236.563**	**83.121**
AKTIVER		**41.413.694**	**49.794.162**

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
PASSIVER

		2024	2023
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.317.550	9.871.298
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
EGENKAPITAL		**2.567.550**	**10.121.298**
Hensættelse til udskudt skat		781.045	2.911.040
HENSATTE FORPLIGTELSER		**781.045**	**2.911.040**
Prioritetsgæld		30.789.725	31.356.397
Modtagne forudbetalinger fra kunder		84.017	123.297
Deposita		663.189	726.755
Langfristede gældsforpligtelser	**3**	**31.536.931**	**32.206.449**
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		284.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		550.000	350.000
Gæld til kapitalinteresser		5.629.828	4.180.303
Anden gæld		64.340	25.072
Kortfristede gældsforpligtelser		**6.528.168**	**4.555.375**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**38.065.099**	**36.761.824**
PASSIVER		**41.413.694**	**49.794.162**
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Selskabskapital primo	50.000	50.000
Selskabskapital ultimo	**50.000**	**50.000**
Overført resultat, primo	9.871.298	9.003.134
Årets resultat	-7.353.748	1.068.164
Foreslået udbytte	-200.000	-200.000
Overført resultat ultimo	**2.317.550**	**9.871.298**
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	200.000	200.000
Foreslået udbytte	200.000	200.000
Udloddet udbytte	-200.000	-200.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	**200.000**	**200.000**
EGENKAPITAL	**2.567.550**	**10.121.298**

NOTER

		2023/24	2022/23
1	**Personaleomkostninger**		
	Antal personer beskæftiget	0	0

		Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2	**Materielle anlægsaktiver**		
	Kostpris, primo	35.084.147	248.565
	Tilgang i årets løb	1.091.829	0
	Kostpris 30. juni 2024	36.175.976	248.565
	Opskrivninger, primo	14.415.853	0
	Årets opskrivninger	-9.591.829	0
	Opskrivninger 30. juni 2024	4.824.024	0
	Af-/nedskrivninger, primo	0	-37.524
	Årets af-/nedskrivninger	0	-33.910
	Af-/nedskrivninger 30. juni 2024	0	-71.434
	Materielle anlægsaktiver i alt	**41.000.000**	**177.131**

Kostprisen for ejendommen opgjort pr. statusdagen udgør 36.176 t. kr.

Investeringsejendomme 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 afkastprocenter-, driften af en fuldt udviklet ejendom m.v.

Der har medvirket ekstern bistand ved fastsættelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

Ejendommenes dagsværdi er beregnet ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme og en opgjort afkastprocent. Ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejereserve samt andre markedsmæssige forhold på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten, ligesom der er henset til de eksterne faglige vurderinger af ejendommen.

Ledelsen har foretaget en kritisk vurdering af de forudsætninger, som de eksterne faglige vurderinger har anvendt i forbindelse med fastsættelsen af dagsværdien for selskabets investeringsejendom. Baseret på ledelsens erfaringer og kendskab til ejendomsmarkedet, er ledelsen enig i de forudsætninger, som de eksterne faglige vurderingsmænd har lagt til grund

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

for fastsættelsen af dagsværdien for selskabets investeringsejendomme

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:
Årlig leje pr. kvadratmeter, 3.044
Afkastkrav, 5,13 %
Dagsværdi pr. kvadratmeter, kr. 51.887

		Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3	**Langfristede gældsforpligtelser**				
	Prioritetsgæld	31.356.398	31.073.725	284.000	30.200.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	123.297	84.017	0	84.017
	Deposita	726.756	663.189	0	663.189
		32.206.451	**31.820.931**	**284.000**	**30.947.206**

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for gæld i realkreditinstituttet med en nominel lånerestgæld på kr. 16.005.000 og 15.308.102 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på regnskabsafslutningstidspunktet udgør kr. 41.000.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Penalhuset ApS for 2023/24 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

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.

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 finansiel 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 deklareres.

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, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes 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:

	Brugstid	Restværdi
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.

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.