

**Pape Ejendomme ApS
Holmmøllevej 26
8632 Lemming**

CVR-nummer: 40305408

**ÅRSRAPPORT
1. juli 2020 til 30. juni 2021**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19. november 2021

Niklas Pape Jepsen
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Resultatopgørelse.....	6
Balance	7
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Pape Ejendomme 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemming, den 29. september 2021

Direktion

Niklas Pape Jepsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Pape Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pape Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 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.

Ry, den 29. september 2021

Revision Ry & Hammel
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 26267439

Ole Martin Mikkelsen
Registreret Revisor
MNE nr.: mne6353

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive tømrer- og snedkervirksomhed, samt investering ifm. udlejning af ejendomme til beboelse og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i løbet af regnskabsåret færdiggjort en udlejningsejendom, med i alt 2 lejemål. Beliggende Skæggærtoften 13.

Regnskabspraksis vedr. investeringsejendomme er ændret i regnskabsåret. For en beskrivelse af praksisændringen og effekten på indeværende og foregående regnskabsår henvises til afsnittet "Ændring af anvendt regnskabspraksis" i anvendt regnskabspraksis.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet opfører yderligere en udlejningsejendom, som forventes udlejet i løbet af næste regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

	2020/21	2019/20
BRUTTOFORTJENESTE	603.393	262.775
1 Personaleomkostninger	-641.948	-197.107
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-11.085	-63.875
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-49.640	1.793
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.899.246	0
DRIFTSRESULTAT	4.849.606	1.793
Andre finansielle omkostninger	-164.323	-66.178
RESULTAT FØR SKAT	4.685.283	-64.385
Skat af årets resultat	-1.030.937	13.337
ÅRETS RESULTAT	3.654.346	-51.048
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	3.654.346	-51.048
DISPONERET I ALT	3.654.346	-51.048

BALANCE PR. 30. JUNI 2021
AKTIVER

	2021	2020
Investeringsejendomme	11.863.000	3.958.548
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	80.602	17.000
Investeringsejendomme under udførelse	689.875	835.948
Materielle anlægsaktiver	12.633.477	4.811.496
ANLÆGSAKTIVER	12.633.477	4.811.496
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	18.750
Andre tilgodehavender	300.099	99
Udskudt skatteaktiv	0	13.337
Tilgodehavender	300.099	32.186
Likvide beholdninger	1.009.934	135.089
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.310.033	167.275
AKTIVER	13.943.510	4.978.771

BALANCE PR. 30. JUNI 2021
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	3.603.298	-51.048
EGENKAPITAL	3.653.298	-1.048
Hensættelse til udskudt skat	1.017.600	0
HENSATTE FORPLIGTELSE	1.017.600	0
Prioritetsgæld.....	6.425.796	2.155.375
Deposita	172.800	115.200
2 Langfristede gældsforpligtelser	6.598.596	2.270.575
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.000	25.000
Anden gæld	2.654.016	2.684.244
Kortfristede gældsforpligtelser	2.674.016	2.709.244
GÆLDSFORPLIGTELSE	9.272.612	4.979.819
PASSIVER	13.943.510	4.978.771

- 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2020/21	2019/20
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	2	1
Lønninger	634.046	193.432
Andre omkostninger til social sikring	7.902	3.675
	641.948	197.107

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	2.155.375	6.425.796	6.841.000
Deposita	115.200	172.800	0
	2.270.575	6.598.596	6.841.000

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen
Investeringsejendomme, beboelse	11.863 tkr.	4.899 tkr.

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har indgået finansielle leasingaftaler med gennemsnitlig restløbetid på 21 mdr. og restforpligtigelse på tkr. 326.

NOTER

2021 2020

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitut for prioritetsgæld stor tkr. 2.302 er der afgivet pant i ejendommen Skægkærtoften 13, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør tkr. 3.991.

Til sikkerhed for realkreditinstitut for prioritetsgæld stor tkr. 2.267 er der afgivet pant i ejendommen Skægkærtoften 15, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør tkr. 3.924.

Til sikkerhed for realkreditinstitut for prioritetsgæld stor tkr. 2.272 er der afgivet pant i ejendommen Skægkærtoften 17, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør tkr. 3.948.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Pape Ejendomme ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme er tidligere indregnet til kostpris med fradrag af årets afskrivninger i resultatopgørelsen.

I indeværende regnskabsår er klassifikationen af investeringsejendomme ændret til dagsværdiregulering. Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Ændringen vurderes at give et bedre retvisende billede. Sammenligningstal er ikke tilpasset, da dagsværdireguleringen for sidste år ikke kan fremskaffes.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30-06-2021:

Årets resultat påvirkes positivt med 4.899 tkr.
Årets skat af praksisændringen udgør 1.078 tkr.
Årets resultat efter skat påvirkes positivt med 3.821 tkr.
Balancesumme forøges med 4.899 tkr.
Egenkapitalen forøges med 3.821 tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Leasing

Ydelser til finansielle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden. Restforpligtelsen oplyses under eventualforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

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.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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	5 år	0

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 pr. enhed foretaget i perioden 1/1 - 22/11 2020 og aktiver med en kostpris på under kr. 30.000 pr. enhed foretaget i perioden 23/11 - 31/12 2020 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Investeringssejendomme

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

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

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervssejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens 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 investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ejendommene fordeler sig med følgende afkastskrav:

	Dagsværdi i tkr.	Andel af portefølje	Ændring i værdi ved ændring af afkastkrav på +1%
Beboelsesejendomme	11.863	100%	-2.092
Afkastkrav 5,0%			

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

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 nettorealisation sværdi.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Niklas Pape Jepsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-427084046911
Tidspunkt for underskrift: 19-11-2021 kl.: 18:49:38
Underskrevet med NemID

Niklas Pape Jepsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-427084046911
Tidspunkt for underskrift: 19-11-2021 kl.: 18:49:38
Underskrevet med NemID

Ole Martin Mikkelsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1136297722405
Tidspunkt for underskrift: 19-11-2021 kl.: 11:10:44
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 3315bdafZJ246131969

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.