

**Pape Ejendomme ApS
Holmmøllevej 26
8632 Lemming**

CVR-nummer: 40305408

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

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. september 2022

Niklas Pape Jepsen
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	6
Balance	7
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11

LEDELSESPÅTEGNING

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

Lemming, den 13. september 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Ry, den 13. september 2022

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 Skægkærtoften 9.

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

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

	2021/22	2020/21
BRUTTOFORTJENESTE	740.847	603.393
1 Personaleomkostninger	-681.607	-641.948
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-31.746	-11.085
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	27.494	-49.640
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	191.670	4.899.246
DRIFTSRESULTAT	219.164	4.849.606
Andre finansielle indtægter	14.756	0
Andre finansielle omkostninger	-235.787	-164.323
RESULTAT FØR SKAT	-1.867	4.685.283
Skat af årets resultat	725	-1.030.937
ÅRETS RESULTAT	-1.142	3.654.346
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-1.142	3.654.346
DISPONERET I ALT	-1.142	3.654.346

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
AKTIVER

	2022	2021
Investeringsejendomme	14.589.000	11.863.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	179.930	80.602
Investeringsejendomme under udførelse	0	689.875
Materielle anlægsaktiver	14.768.930	12.633.477
ANLÆGSAKTIVER	14.768.930	12.633.477
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	61.813	0
Andre tilgodehavender	314.756	300.099
Tilgodehavender	376.569	300.099
Likvide beholdninger	2.325.408	1.009.934
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.701.977	1.310.033
AKTIVER	17.470.907	13.943.510

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	3.602.156	3.603.298
EGENKAPITAL	3.652.156	3.653.298
Hensættelse til udskudt skat	1.016.875	1.017.600
HENSATTE FORPLIGTELSE	1.016.875	1.017.600
Prioritetsgæld.....	8.673.892	6.425.796
Deposita	230.400	172.800
2 Langfristede gældsforpligtelser	8.904.292	6.598.596
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.000	20.000
Anden gæld	3.877.584	2.654.016
Kortfristede gældsforpligtelser	3.897.584	2.674.016
GÆLDSFORPLIGTELSE	12.801.876	9.272.612
PASSIVER	17.470.907	13.943.510
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2021/22	2020/21	
1 Personaleomkostninger			
Antal personer beskæftiget	2	2	
Lønninger	665.699	634.046	
Andre omkostninger til social sikring	15.908	7.902	
	681.607	641.948	
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	6.425.796	8.673.892	9.463.000
Deposita	172.800	230.400	0
	6.598.596	8.904.292	9.463.000
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38			
Værdi ultimo indregnet i balancen			
Investeringsejendomme.....	14.589.000	11.863.000	
	14.589.000	11.863.000	
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen			
Investeringsejendomme	1.136.892	4.899.246	
	1.136.892	4.899.246	
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen			
Investeringsejendomme.....	-945.222	0	
	-945.222	0	
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			
Selskabet har indgået finansielle leasingaftaler med gennemsnitlig restløbetid på 27 mdr. og restforpligtigelse på tkr. 266.			

NOTER

2022 2021

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitut for prioritetsgæld stor tkr. 2.622 er der afgivet pant i ejendommen Skæggærtoften 9, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør tkr. 3.658.

Til sikkerhed for realkreditinstitut for prioritetsgæld stor tkr. 2.302 er der afgivet pant i ejendommen Skæggærtoften 13, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør tkr. 3.593.

Til sikkerhed for realkreditinstitut for prioritetsgæld stor tkr. 2.267 er der afgivet pant i ejendommen Skæggærtoften 15, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør tkr. 3.670.

Til sikkerhed for realkreditinstitut for prioritetsgæld stor tkr. 2.272 er der afgivet pant i ejendommen Skæggærtoften 17, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør tkr. 3.668.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Pape Ejendomme ApS for 2021/22 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.

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.

Investerings ejendommens driftsomkostninger

Investerings ejendommens 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.

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen 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.

Investeringsjendomme

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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	14.589	100%	-2.036
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.

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 nettorealiseringsværdi.

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: 12-10-2022 kl.: 19:46:44
Underskrevet med NemID

Niklas Pape Jepsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-427084046911
Tidspunkt for underskrift: 12-10-2022 kl.: 19:46:44
Underskrevet med NemID

Ole Martin Mikkelsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1136297722405
Tidspunkt for underskrift: 03-10-2022 kl.: 10:14:27
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 41de6cTsrPN248495624

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.