

**Pape Ejendomme ApS  
Holmmøllevej 26  
8632 Lemming**

**CVR-nummer: 40305408**

**ÅRSRAPPORT  
1. marts 2019 til 30. juni 2020**

This document has esignatur Agreement-ID: 796fa023uyN240881859

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. oktober 2020

---

Niklas Pape Jepsen  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

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

### **Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

### **Årsregnskab 1. marts 2019 - 30. juni 2020**

Resultatopgørelse.....	6
Balance .....	7
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. marts 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. marts 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemming, den 30. september 2020

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. marts 2019 - 30. juni 2020 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 30. september 2020

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**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Vi forventer, at dette vil ske. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reableret ved egen indtjening.

### **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 udlejningsejendomme, som forventes udlejet i løbet af næste regnskabsår.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. MARTS 2019 - 30. JUNI 2020**

	<b>2019/20</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>262.775</b>
2 Personalemkostninger .....	-197.107
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-63.875
	<b>1.793</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.793</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-66.178
	<b>-64.385</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-64.385</b>
Skat af årets resultat .....	13.337
	<b>-51.048</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-51.048</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat .....	-51.048
	<b>-51.048</b>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-51.048</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2020**  
**AKTIVER**

	<b>2020</b>
Investeringsejendomme.....	4.794.496
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	17.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.811.496</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.811.496</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	18.750
Andre tilgodehavender.....	99
Udskudt skatteaktiv.....	13.337
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>32.186</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>135.089</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>167.275</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.978.771</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2020**  
**PASSIVER**

	<b>2020</b>
Virksomhedskapital.....	50.000
Overført resultat.....	-51.048
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>-1.048</b>
Prioritetsgæld.....	2.155.375
Deposita .....	115.200
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>2.270.575</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	25.000
Anden gæld .....	2.684.244
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>2.709.244</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R .....	<b>4.979.819</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>4.978.771</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	



## NOTER

2019/20

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Ledelsen forventer at dette sker, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

**2 Personaleomkostninger**

Antal personer beskæftiget .....	1
Lønninger .....	193.432
Andre omkostninger til social sikring .....	3.675
	<b>197.107</b>

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	2.155.375	2.272.000
Deposita .....	115.200	0
	<b>2.270.575</b>	<b>2.272.000</b>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet har indgået finansielle leasingaftaler med gennemsnitlig restløbetid på 33 mdr. og restforpligtigelse på tkr. 402.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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 2020 udgør tkr. 2.237.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Pape Ejendomme ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

### 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.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes 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

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

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

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>
Investerings ejendomme	40 år	2.435.948
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 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.

#### 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.

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.

### **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: 01-11-2020 kl.: 13:54:49  
Underskrevet med NemID

## Niklas Pape Jepsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-427084046911  
Tidspunkt for underskrift: 01-11-2020 kl.: 13:54:49  
Underskrevet med NemID

## Ole Martin Mikkelsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1136297722405  
Tidspunkt for underskrift: 29-10-2020 kl.: 07:48:47  
Underskrevet med NemID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 796fa023uyN240881859