
FPT Ejendomme ApS

Nannasvej 5, 5750 Ringe

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 33 49 98 76

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/11 2017

Kirsten Jørgensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for FPT Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 30. november 2017

Direktion

Kirsten Skov Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i FPT Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FPT Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Herning, den 30. november 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Skov Hansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

FPT Ejendomme ApS
Nannasvej 5
5750 Ringe

CVR-nr.: 33 49 98 76
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn

Hovedaktivitet

Selskabets formål er opførelse samt køb, salg og udlejning af fast ejendomme samt handel med værdipapirer og al anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Direktion

Kirsten Skov Jørgensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
7400 Herning

Pengeinstitut

Skjern Bank
Kongensgade 58
6700 Esbjerg

Sparekassen Fyn
Markedspladsen 15
5600 Faaborg

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		418.715	361.474
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	1.072.654	213.538
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		1.491.369	575.012
Personaleomkostninger	3	-81	-22.689
Resultat før finansielle poster		1.491.288	552.323
Finansielle indtægter		64.357	0
Finansielle omkostninger		-431.881	-268.322
Resultat før skat		1.123.764	284.001
Skat af årets resultat	4	-248.074	-62.730
Årets resultat		875.690	221.271

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	875.690	221.271
	875.690	221.271

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Investeringsejendomme		6.245.011	5.993.780
Materielle anlægsaktiver	5	6.245.011	5.993.780
Andre tilgodehavender		716.026	0
Finansielle anlægsaktiver		716.026	0
Anlægsaktiver		6.961.037	5.993.780
Varebeholdninger		210.460	1.091.235
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.815	17.800
Andre tilgodehavender		2.780.740	1.690.755
Periodeafgrænsningsposter		10.937	13.867
Tilgodehavender		2.795.492	1.722.422
Likvide beholdninger		308.201	359
Omsætningsaktiver		3.314.153	2.814.016
Aktiver		10.275.190	8.807.796

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.900.264	1.024.574
Egenkapital	6	1.980.264	1.104.574
Hensættelse til udskudt skat		302.000	238.000
Hensatte forpligtelser		302.000	238.000
Gæld til realkreditinstitutter		198.662	210.575
Kreditinstitutter		2.044.140	2.156.418
Selskabsskat		184.074	15.730
Anden gæld		1.677.609	1.323.150
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.104.485	3.705.873
Kreditinstitutter	7	2.414.050	2.490.415
Modtagne forudbetalinger fra lejer		97.575	110.475
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.877	14.139
Gæld til tilknyttede virksomheder		713.781	661.813
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		321.538	78.934
Selskabsskat	7	15.730	27.989
Anden gæld	7	309.890	375.584
Kortfristede gældsforpligtelser		3.888.441	3.759.349
Gældsforpligtelser		7.992.926	7.465.222
Passiver		10.275.190	8.807.796
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi.

Det er ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2016/17 udgør gennemsnitligt 7,2%.

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Der er usikkerhed vedrørende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer
Salg af investeringsejendomme

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
	242.651	213.538
	830.003	0
	1.072.654	213.538

3 Personaleomkostninger

Lønninger
Andre omkostninger til social sikring

	0	22.405
	81	284
	81	22.689

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	0	0
--	----------	----------

Noter til årsregnskabet

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	184.074	15.730
Årets udskudte skat	64.000	47.000
	248.074	62.730
5 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli		4.719.606
Tilgang i årets løb		8.580
Kostpris 30. juni		4.728.186
Værdireguleringer 1. juli		1.274.174
Årets værdireguleringer		242.651
Værdireguleringer 30. juni		1.516.825
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		6.245.011

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 30. juni 2017 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 564. Fratrasket forventede omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 115 udgør ejendommenes forventede driftsafkast derfor netto TDKK 449.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, ligger i intervallet 7,0% - 10,0% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype mv.

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	6,7	7,2	7,7
Dagsværdi	6.851.687	6.245.011	5.981.056
Ændring i dagsværdi	606.676	0	-263.955

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommene.

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	80.000	1.024.574	1.104.574
Årets resultat	0	875.690	875.690
Egenkapital 30. juni	80.000	1.900.264	1.980.264

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	198.662	210.575
Langfristet del	198.662	210.575
Inden for 1 år	0	0
	198.662	210.575
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	2.044.140	2.156.418
Langfristet del	2.044.140	2.156.418
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	2.414.050	2.490.415
	4.458.190	4.646.833
Selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	184.074	15.730
Langfristet del	184.074	15.730
Inden for 1 år	15.730	27.989
	199.804	43.719
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	1.677.609	1.323.150
Langfristet del	1.677.609	1.323.150
Øvrig kortfristet gæld	309.890	375.584
	1.987.499	1.698.734

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på TDKK 3.400 og pantebreve på TDKK 500, der giver pant i investeringsejendomme og varebeholdninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	6.455.471	7.085.015
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pantebreve under anden gæld:		
Investeringsejendomme og varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på	6.455.471	7.085.015

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for FPT Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har TDKK 300 i indestående på deponeringskonto.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FPT Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med FPT Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter pantebreve. Pantebreve indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Varebeholdninger

Handelsejendomme anskaffet med videresalg for øje er opført som varebeholdninger under omsætningsaktiver.

Handelsejendomme måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for handelsejendomme opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.