

---

# ***FPT Ejendomme ApS***

Nannasvej 5, 5750 Ringe

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 33 49 98 76

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/11 2016

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

Regnskabspraksis 13

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 30. november 2016

## 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 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2016

**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  
Postboks 399  
7400 Herning

**Pengeinstitut**

Skjern Bank  
Kongensgade 58  
6700 Esbjerg

Sparekassen Fyn  
Markedspladsen 15  
5600 Faaborg

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>361.474</b>	<b>311.931</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	213.538	55.926
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>575.012</b>	<b>367.857</b>
Personaleomkostninger		-22.689	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>552.323</b>	<b>367.857</b>
Finansielle omkostninger	3	-268.322	-327.256
<b>Resultat før skat</b>		<b>284.001</b>	<b>40.601</b>
Skat af årets resultat	4	-62.730	3.011
<b>Årets resultat</b>		<b>221.271</b>	<b>43.612</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		221.271	43.612
		<b>221.271</b>	<b>43.612</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		5.993.780	4.332.992
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>5.993.780</b>	<b>4.332.992</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.993.780</b>	<b>4.332.992</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.091.235</b>	<b>100.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.800	8.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	21.476
Andre tilgodehavender		1.690.755	1.646.688
Periodeafgrænsningsposter		13.867	1.603
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.722.422</b>	<b>1.677.767</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>359</b>	<b>538</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.814.016</b>	<b>1.778.305</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.807.796</b>	<b>6.111.297</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.024.574	803.303
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>1.104.574</b>	<b>883.303</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	238.000	191.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>238.000</b>	<b>191.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		210.575	0
Kreditinstitutter		2.156.418	4.038.541
Selskabsskat		15.730	0
Anden gæld		1.323.150	800.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>3.705.873</b>	<b>4.838.541</b>
Kreditinstitutter	8	2.490.415	0
Modtagne forudbetalinger fra lejer		110.475	69.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.139	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		661.813	54.659
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		78.934	2.650
Selskabsskat		27.989	27.989
Anden gæld		375.584	33.855
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.759.349</b>	<b>198.453</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.465.222</b>	<b>5.036.994</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.807.796</b>	<b>6.111.297</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Ejerforhold	10		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendomsmarkedet med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det 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 markedsforsholdene. Afkastkravene for 2015/16 udgør gennemsnitligt 7,7%.

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

Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	213.538	55.926
	<b>213.538</b>	<b>55.926</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	268.322	327.256
	<b>268.322</b>	<b>327.256</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	15.730	27.989
Årets udskudte skat	47.000	-31.000
	<b>62.730</b>	<b>-3.011</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	3.272.356
Tilgang i årets løb	1.447.250
Afgang i årets løb	0
Kostpris 30. juni	<u>4.719.606</u>
Værdireguleringer 1. juli	1.060.636
Årets værdireguleringer	<u>213.538</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>1.274.174</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>5.993.780</u></b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,7 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	<u>7,2</u>	<u>7,7</u>	<u>8,2</u>
Dagsværdi	<u>6.550.167</u>	<u>5.993.780</u>	<u>5.767.041</u>
Ændring i dagsværdi	<u>556.387</u>	<u>0</u>	<u>-226.739</u>

## Noter til årsregnskabet

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	80.000	803.303	883.303
Årets resultat	0	221.271	221.271
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>80.000</b>	<b>1.024.574</b>	<b>1.104.574</b>

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

### 7 Hensættelse til udskudt skat

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	281.000	234.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-27.000	-30.000
Låneomkostninger	-16.000	-13.000
	<b>238.000</b>	<b>191.000</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

# Noter til årsregnskabet

## 8 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:

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	210.575	0
Langfristet del	210.575	0
Inden for 1 år	0	0
	<b>210.575</b>	<b>0</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	2.156.418	4.038.541
Langfristet del	2.156.418	4.038.541
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	2.490.415	0
	<b>4.646.833</b>	<b>4.038.541</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.323.150	800.000
Langfristet del	1.323.150	800.000
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	375.584	33.855
	<b>1.698.734</b>	<b>833.855</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

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

7.085.015	4.332.992
-----------	-----------

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pantebreve under anden gæld:		
Investeringsejendomme og varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på	7.085.015	4.332.992

### 10 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

FPT Holding ApS, Nannasvej 5, 5750 Ringe.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for FPT Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 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.

# Regnskabspraksis

## 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

### Investeringsjendomme

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 velinformede 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 2016 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.



# Regnskabspraksis

## 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.

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

# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

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