

# **FPT Ejendomme ApS**

**Lombjergevej 6, 5750 Ringe**

**CVR-nr. 33 49 98 76**

## **Årsrapport**

**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. december 2021.

---

Kirsten Skov Jørgensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for FPT Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 6. december 2021

### **Direktion**

Kirsten Skov Jørgensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i FPT Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for FPT Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorers 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.

Odense, den 6. december 2021

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

**Kenneth Jørgensen**

Statsautoriseret revisor  
mne32801

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	FPT Ejendomme ApS Lombjergervej 6 5750 Ringe
	CVR-nr.: 33 49 98 76
	Hjemsted: Faaborg-Midtfyn
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
	10. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Kirsten Skov Jørgensen
<b>Revisor</b>	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
<b>Modervirksomhed</b>	FPT Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af bestået af ejendomsinvestering og udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitlig afkastkrav på 6,98%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 2.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 989.744 kr. mod 590.115 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 504.593 kr. mod 1.690.931 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for FPT Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer m.v.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



### 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter FPT Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>989.744</b>	<b>590.115</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	171.311	2.490.112
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.161.055</b>	<b>3.080.227</b>
Andre finansielle indtægter	1.215	4.911
Øvrige finansielle omkostninger	-523.647	-834.167
<b>Resultat før skat</b>	<b>638.623</b>	<b>2.250.971</b>
1 Skat af årets resultat	-134.030	-560.040
<b>Årets resultat</b>	<b>504.593</b>	<b>1.690.931</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	504.593	1.690.931
<b>Disponeret i alt</b>	<b>504.593</b>	<b>1.690.931</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	15.570.371	13.842.908
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.570.371</u>	<u>13.842.908</u>
3 Andre tilgodehavender	400.000	400.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.970.371</u></b>	<b><u>14.242.908</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.054	3.920
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.823	316.393
Tilgodehavende selskabsskat	0	11.647
Andre tilgodehavender	1.511.388	3.480.225
Periodeafgrænsningsposter	21.522	15.684
Tilgodehavender i alt	<u>1.541.787</u>	<u>3.827.869</u>
Likvide beholdninger	<u>26.729</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.568.516</u></b>	<b><u>3.827.869</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.538.887</u></b>	<b><u>18.070.777</u></b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	5.504.008	4.999.415
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.604.008</b>	<b>5.099.415</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.104.000	1.066.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.104.000</b>	<b>1.066.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	137.831	149.990
Anden gæld	8.556.064	6.917.342
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.693.895	7.067.332
4 Kortfristet del af langfristet gæld	996.175	2.144.578
Gæld til pengeinstitutter	0	5.105
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	46.212
Gæld til tilknyttede virksomheder	332.661	154.332
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	354.693
Selskabsskat	103.070	108.064
Anden gæld	690.078	2.025.046
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.136.984	4.838.030
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.830.879</b>	<b>11.905.362</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>17.538.887</b>	<b>18.070.777</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### 6 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	100.000	4.999.415	5.099.415
Årets overførte overskud eller underskud	0	504.593	504.593
	<u><b>100.000</b></u>	<u><b>5.504.008</b></u>	<u><b>5.604.008</b></u>

## Noter

---

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	96.030	7.040
Årets regulering af udskudt skat	38.000	553.000
	<u><b>134.030</b></u>	<u><b>560.040</b></u>
	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	8.991.499	8.535.249
Tilgang i årets løb	2.153.850	456.250
Afgang i årets løb	-597.698	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>10.547.651</b></u>	<u><b>8.991.499</b></u>
Regulering til dagsværdi primo	4.851.409	2.361.297
Årets regulering til dagsværdi	857.876	2.490.112
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-686.565	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u><b>5.022.720</b></u>	<u><b>4.851.409</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>15.570.371</b></u>	<u><b>13.842.908</b></u>

Selskabets 14 investeringsejendomme er beliggende i henholdsvis Rudkøbing, Ringe, Ryslinge, Faaborg og Odense C og Odense SØ. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommene i Rudkøbing består af 557 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 7 lejemål. Ejendommene i Ringe og Ryslinge består af 566 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 7 lejemål. Ejendommene i Faaborg består af 974 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 10 lejemål. Ejendommene i Odense består af 117 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 2 lejemål

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved markedsværdivurderingen pr. 30. juni 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7% for Rudkøbing, 6,5-7,5% for Ringe og Ryslinge, 7-7,5% for Faaborg og 5% for Odense C og Odense SØ.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Afkastkrav	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
-0,50%	6,48%	16.750.049	15.570.371	1.179.678
Basis	6,98%	15.570.371	15.570.371	0
+0,50%	7,48%	14.548.519	15.570.371	-1.021.852

### 3. Andre tilgodehavender

Kostpris primo		400.000	400.000
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>400.000</b>	<b>400.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>400.000</b>	<b>400.000</b>

### 4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	150.001	12.170	137.831	83.065
Anden gæld	9.540.069	984.005	8.556.064	5.997.363
	<b>9.690.070</b>	<b>996.175</b>	<b>8.693.895</b>	<b>6.080.428</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkredit og pantebrevsgæld, 9.930 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 15.570 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 31 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 43 måneder og en samlet restleasingydelse på 111 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med FPT Holding ApS, CVR-nr. 33 49 98 33, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.