

FPT Ejendomme ApS

Bygmestervej 29, 5750 Ringe

CVR-nr. 33 49 98 76

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2023.

Hans Erik Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 23. november 2023

Direktion

Hans Erik 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 2022 - 30. juni 2023 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 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.

Odense, den 23. november 2023

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen

Statsautoriseret revisor
mne32801

Selskabsoplysninger

Selskabet	FPT Ejendomme ApS Bygmestervej 29 5750 Ringe
	CVR-nr.: 33 49 98 76
	Hjemsted: Faaborg-Midtfyn
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 12. regnskabsår
Direktion	Hans Erik Jørgensen
Revisor	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
Modervirksomhed	FPT Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år 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 6,78%. 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 518.112 kr. mod 1.587.984 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -474.981 kr. mod 101.870 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Regnskabsåret har været påvirket af værdireguleringer af investeringsejendomme samt lavere lejeindtægter som følge af renovering og tomgang med henblik på frasalg.

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 varmeregnskabet 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 m.v.

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

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, 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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	518.112	1.587.984
Værdiregulering af investeringsejendomme	-500.864	-793.263
Resultat før finansielle poster	17.248	794.721
Andre finansielle indtægter	1.467	24.995
Øvrige finansielle omkostninger	-641.356	-717.345
Resultat før skat	-622.641	102.371
1 Skat af årets resultat	147.660	-501
Årets resultat	-474.981	101.870
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	101.870
Disponeret fra overført resultat	-474.981	0
Disponeret i alt	-474.981	101.870

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	14.836.109	14.275.798
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.836.109</u>	<u>14.275.798</u>
3 Andre tilgodehavender	482.130	400.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>482.130</u>	<u>400.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.318.239</u>	<u>14.675.798</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.292	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	506.290	0
Andre tilgodehavender	1.456.412	3.890.201
Periodeafgrænsningsposter	9.238	16.706
Tilgodehavender i alt	<u>1.996.232</u>	<u>3.906.907</u>
Likvide beholdninger	<u>5.499</u>	<u>1.037</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.001.731</u>	<u>3.907.944</u>
Aktiver i alt	<u>17.319.970</u>	<u>18.583.742</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	5.130.897	5.605.878
Egenkapital i alt	5.230.897	5.705.878
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	788.472	929.623
Hensatte forpligtelser i alt	788.472	929.623
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	115.696	125.721
Anden gæld	6.248.560	7.782.720
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.364.256	7.908.441
4 Kortfristet del af langfristet gæld	268.561	1.274.947
Leverandører af varer og tjenesteydelser	353.821	490.721
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.868.405
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.950.000	0
Selskabsskat	168.369	270.908
Anden gæld	195.594	134.819
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.936.345	4.039.800
Gældsforpligtelser i alt	11.300.601	11.948.241
 Passiver i alt	 17.319.970	 18.583.742

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6 **Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	100.000	5.605.878	5.705.878
Årets overførte overskud eller underskud	0	-474.981	-474.981
	<u>100.000</u>	<u>5.130.897</u>	<u>5.230.897</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-6.509	174.878
Årets regulering af udskudt skat	-141.151	-174.377
	<u>-147.660</u>	<u>501</u>
	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	10.046.341	10.547.651
Tilgang i årets løb	2.111.835	862.780
Afgang i årets løb	-906.030	-1.364.090
Kostpris ultimo	<u>11.252.146</u>	<u>10.046.341</u>
Regulering til dagsværdi primo	4.229.457	5.022.720
Årets regulering til dagsværdi	-500.864	2.240.434
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-144.630	-3.033.697
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>3.583.963</u>	<u>4.229.457</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.836.109</u>	<u>14.275.798</u>

Selskabets 15 investeringsejendomme er beliggende i henholdsvis Rudkøbing, Ringe, Ryslinge, Faaborg og Odense SØ. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommene i Rudkøbing består af 557 m², der er fordelt på 7 lejemål. Ejendommene i Ringe og Ryslinge består af 197 m², der er fordelt på 2 lejemål. Ejendommene i Faaborg består af 1.228 m², der er fordelt på 13 lejemål. Ejendommen i Odense består af 38 m², der er fordelt på 1 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 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,75-7% for Rudkøbing, 6-6,5% for Ringe og Ryslinge, 5,5-7,5% for Faaborg, 5% for 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.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 14.836 t.kr. pr. 30. juni 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at en stigning i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre et fald i dagsværdien på 999 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.158 t.kr.

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
3. Andre tilgodehavender		
Kostpris primo	400.000	400.000
Tilgang i årets løb	82.130	0
Kostpris ultimo	<u>482.130</u>	<u>400.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>482.130</u>	<u>400.000</u>
Der specificeres således:		
Pantebreve	482.130	400.000
	<u>482.130</u>	<u>400.000</u>

4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	126.778	11.082	115.696	65.827
Anden gæld	6.506.039	257.479	6.248.560	4.040.405
	<u>6.632.817</u>	<u>268.561</u>	<u>6.364.256</u>	<u>4.106.232</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkredit- og pantebrevsgæld, 6.802 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 14.836 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 11.320 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, der ligeledes giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Endvidere er der deponeret ejerpantebreve på 8 t.kr. til sikkerhed for forpligtelser over for ejerforeninger.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med FPT Holding ApS, CVR-nr. 33 49 98 33, som er 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.