

FPT Ejendomme ApS

Nannasvej 5, 5750 Ringe

CVR-nr. 33 49 98 76

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. december 2020.

Kirsten Skov Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 22. december 2020

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 2019 - 30. juni 2020 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 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.

Odense, den 22. december 2020

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen

Statsautoriseret revisor
mne32801

Selskabsoplysninger

Selskabet	FPT Ejendomme ApS Nannasvej 5 5750 Ringe
	CVR-nr.: 33 49 98 76
	Hjemsted: Faaborg-Midtfyn
	Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020 9. regnskabsår
Direktion	Kirsten Skov Jørgensen
Revisor	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
Modervirksomhed	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

Det er ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen 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 regnskabsåret 2019/20 udgør gennemsnitligt 7,1%.

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

Der er usikkerhed vedrørende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Der henvises til følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien i note 2.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 596.063 kr. mod 417.335 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.690.931 kr. mod 554.864 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 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 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 samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af realkreditlån samt tilæg 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 ejendommens 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”.

Investeringsjendomme 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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	596.063	417.335
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.490.112	823.769
Resultat før finansielle poster	3.086.175	1.241.104
Andre finansielle indtægter	4.911	96.426
Øvrige finansielle omkostninger	-840.115	-632.313
Resultat før skat	2.250.971	705.217
1 Skat af årets resultat	-560.040	-150.353
Årets resultat	1.690.931	554.864
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.690.931	554.864
Disponeret i alt	1.690.931	554.864

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	13.842.908	10.896.546
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.842.908</u>	<u>10.896.546</u>
Andre tilgodehavender	400.000	400.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.242.908</u>	<u>11.296.546</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.373	5.483
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	316.393	95.822
Tilgodehavende selskabsskat	11.647	11.647
Andre tilgodehavender	3.454.851	3.103.824
Periodeafgrænsningsposter	15.684	144.044
Tilgodehavender i alt	<u>3.823.948</u>	<u>3.360.820</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.823.948</u>	<u>3.360.820</u>
Aktiver i alt	<u>18.066.856</u>	<u>14.657.366</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	100.000	80.000
Overført resultat	4.999.415	3.006.823
Egenkapital i alt	5.099.415	3.086.823
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.066.000	513.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.066.000	513.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	149.990	243.379
Gæld til pengeinstitutter	0	1.037.585
Anden gæld	6.917.343	4.446.285
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.067.333	5.727.249
3 Kortfristet del af langfristet gæld	2.144.578	2.612.341
Gæld til pengeinstitutter	5.105	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.212	69.221
Gæld til tilknyttede virksomheder	154.332	398.082
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	354.693	261.718
Selskabsskat	108.064	106.700
Anden gæld	2.021.124	1.882.232
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.834.108	5.330.294
Gældsforpligtelser i alt	11.901.441	11.057.543
Passiver i alt	18.066.856	14.657.366
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	80.000	3.308.484	3.388.484
Kontant kapitaludvidelse	20.000	0	20.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.690.931	1.690.931
	<u>100.000</u>	<u>4.999.415</u>	<u>5.099.415</u>

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	7.040	150.353
Årets regulering af udskudt skat	<u>553.000</u>	<u>0</u>
	<u>560.040</u>	<u>150.353</u>
	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	8.535.249	8.535.249
Tilgang i årets løb	<u>456.250</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>8.991.499</u>	<u>8.535.249</u>
Regulering til dagsværdi primo	2.361.297	1.623.323
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.490.112</u>	<u>737.974</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>4.851.409</u>	<u>2.361.297</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>13.842.908</u>	<u>10.896.546</u>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,1%
Højeste afkastprocent	8,0%
Laveste afkastprocent	5,0%

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

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%	6,6%	14.943.733	13.842.908	1.100.825
Basis	7,1%	13.842.908	13.842.908	0
+0,50%	7,6%	13.016.339	13.842.908	-826.569

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	162.171	12.181	149.990	95.176
Anden gæld	9.049.740	2.132.397	6.917.343	2.789.598
	9.211.911	2.144.578	7.067.333	2.884.774

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkredit og pantebrevsgæld, 9.212 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 13.843 t.kr.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 31 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 55 måneder og en samlet restleasingydelse på 143 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.