

FPT Ejendomme ApS

Bygmestervej 29, 5750 Ringe

CVR-nr. 33 49 98 76

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. september 2024.

Hans Erik Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 23. september 2024

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 2023 - 30. juni 2024 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. september 2024

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
	Stiftet: 17. februar 2011
	Hjemsted: Faaborg-Midtfyn
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 13. regnskabsår
Direktion	Hans Erik Jørgensen
Revisor	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
Modervirksomhed	Moes Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Selskabet er pr. 1. juli 2023 fusioneret med koncernselskabet Reimann Invest ApS med FPT Ejendomme ApS som det fortsættende selskab.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitlig afkastkrav på 6,77%. 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 646.398 kr. mod 33.349 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.163.031 kr. mod -478.524 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.

Selskabet er pr. 1. juli 2023 fusioneret med koncernselskabet Reimann Invest ApS med FPT Ejendomme ApS som det fortsættende selskab. Fusionen er behandlet efter sammenlægningsmetoden, og sammenligningstal er tilpasset.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver m.v.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 kildeskatter 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 nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	646.398	33.349
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.686.700	-20.014
Resultat før finansielle poster	4.333.098	13.335
Andre finansielle indtægter	5.939	2.418
Øvrige finansielle omkostninger	-508.242	-642.553
Resultat før skat	3.830.795	-626.800
1 Skat af årets resultat	-667.764	148.276
Årets resultat	3.163.031	-478.524
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.163.031	0
Disponeret fra overført resultat	0	-478.524
Disponeret i alt	3.163.031	-478.524

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2024	2023
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	26.626.348	14.836.109
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.626.348</u>	<u>14.836.109</u>
3 Andre tilgodehavender	400.000	482.130
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>400.000</u>	<u>482.130</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>27.026.348</u>	<u>15.318.239</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	43.881	24.292
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	289.437	1.004.413
Andre tilgodehavender	1.736.019	1.456.412
Periodeafgrænsningsposter	1.190	9.238
Tilgodehavender i alt	<u>2.070.527</u>	<u>2.494.355</u>
Likvide beholdninger	<u>773</u>	<u>5.499</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.071.300</u>	<u>2.499.854</u>
Aktiver i alt	<u>29.097.648</u>	<u>17.818.093</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Virksomhedskapital	101.000	101.000
Overført resultat	8.753.440	5.590.409
Egenkapital i alt	8.854.440	5.691.409
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.288.500	788.472
Hensatte forpligtelser i alt	1.288.500	788.472
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	115.696
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.500.000	0
Anden gæld	5.984.015	6.248.560
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.484.015	6.364.256
4 Kortfristet del af langfristet gæld	267.850	268.561
Leverandører af varer og tjenesteydelser	289.077	371.321
Gæld til tilknyttede virksomheder	110.345	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.661.834	3.950.000
Selskabsskat	160.611	187.311
Anden gæld	980.976	196.763
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.470.693	4.973.956
Gældsforpligtelser i alt	18.954.708	11.338.212
Passiver i alt	29.097.648	17.818.093

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	100.000	5.130.897	5.230.897
Nettoeffekt af fusion	1.000	459.512	460.512
Korrigeret egenkapital 1. juli 2023	101.000	5.590.409	5.691.409
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.163.031	3.163.031
	101.000	8.753.440	8.854.440

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	167.736	-7.125
Årets regulering af udskudt skat	500.028	-141.151
	<u>667.764</u>	<u>-148.276</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	11.857.965	10.652.160
Tilgang i årets løb	10.124.952	2.111.835
Afgang i årets løb	-1.162.290	-906.030
Kostpris ultimo	<u>20.820.627</u>	<u>11.857.965</u>
Regulering til dagsværdi primo	2.978.144	3.623.638
Årets regulering til dagsværdi	3.841.544	-500.864
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-1.013.967	-144.630
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>5.805.721</u>	<u>2.978.144</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>26.626.348</u>	<u>14.836.109</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 23 boligejendomme på i alt 3.380 m² fordelt på 30 lejemål beliggende på Fyn.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
+/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
= Reguleret driftsresultat
/ Afkastprocent
= Bruttoværdi
+ Deposita og forudbetalt leje

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
Afkastkrav	6,77 %	6,78 %

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. juni 2024 er der anvendt et afkastkrav på 5,00-7,00% i Odense og 6,00-10,00% på Fyn i øvrigt. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,77%.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 26.626 t.kr. pr. 30. juni 2024. 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 ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.795 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.081 t.kr.

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
3. Andre tilgodehavender		
Kostpris primo	482.130	400.000
Tilgang i årets løb	0	82.130
Afgang i årets løb	<u>-82.130</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>400.000</u>	<u>482.130</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>400.000</u>	<u>482.130</u>
Der specificeres således:		
Pantebreve	<u>400.000</u>	<u>482.130</u>
	<u>400.000</u>	<u>482.130</u>

Noter

4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.500.000	0	7.500.000	7.500.000
Anden gæld	<u>6.251.865</u>	<u>267.850</u>	<u>5.984.015</u>	<u>4.939.372</u>
	<u>13.751.865</u>	<u>267.850</u>	<u>13.484.015</u>	<u>12.439.372</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkredit- og pantebrevsgæld, 6.413 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 26.626 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 12.810 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 ejerfor- eninger.

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.