



Tlf.: 63 61 41 00
faaborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
L. Frandsensvej 2 A
DK-5600 Faaborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET FORMERVANGEN 18 APS

MARKEDSPLADSEN 13, 5600 FAABORG

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. april 2016

Kim Larsen

CVR-NR. 29 21 19 30

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS Markedspladsen 13 5600 Faaborg
	Telefon: 63 61 77 80
	CVR-nr.: 29 21 19 30
	Stiftet: 21. december 2005
	Hjemsted: Faaborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kim Larsen Jan Larsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab L. Frandsensvej 2 A 5600 Faaborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 8. april 2016

Direktion

Kim Larsen

Jan Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Faaborg, den 8. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er erhvervelse og besiddelse af ejendomme og al anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret. Regnskabsåret har været præget af, at ejendommen har været fuldt udlejet hele året.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model eller alternativt baseret på en på en anden måde skønnet markedsværdi.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommens handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsjendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Gæld i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		426.154	416.347
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-23.353
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejd.....		-2.105	-475
DRIFTSRESULTAT		424.049	392.519
Finansielle indtægter.....	1	1.600	7.750
Finansielle omkostninger.....	2	-77.503	-81.802
RESULTAT FØR SKAT		348.146	318.467
Skat af årets resultat.....	3	-77.354	-70.152
ÅRETS RESULTAT		270.792	248.315
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-29.208	248.315
I ALT		270.792	248.315

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Ejendom.....		4.500.000	4.500.000
Materielle anlægsaktiver.....		4.500.000	4.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		4.500.000	4.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		88.223	77.518
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		666.344	697.046
Tilgodehavender.....		754.567	774.564
Likvider.....		160.441	94.263
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		915.008	868.827
AKTIVER.....		5.415.008	5.368.827
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		891.762	920.970
EGENKAPITAL.....	4	1.016.762	1.045.970
Hensættelse til udskudt skat.....		508.127	442.923
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		508.127	442.923
Gæld til realkreditinstitut.....		2.856.890	3.080.416
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.856.890	3.080.416
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	233.338	230.522
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	162.066
Selskabsskat.....		12.291	0
Anden gæld.....		487.600	406.930
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.033.229	799.518
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.890.119	3.879.934
PASSIVER.....		5.415.008	5.368.827
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
Finansielle indtægter			1	
Tilknyttede virksomheder.....	1.491	0		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	109	7.750		
	1.600	7.750		
Finansielle omkostninger			2	
Tilknyttet virksomhed.....	0	10.835		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	77.503	70.967		
	77.503	81.802		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	12.291	0		
Skatterefusion sambeskattede selskaber.....	-141	-2.193		
Regulering udskudt skat.....	65.204	80.566		
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	0	-8.221		
	77.354	70.152		
Egenkapital			4	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	920.970	1.045.970	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-29.208	-29.208	
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	891.762	1.016.762	
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitut.....	3.310.938	3.090.228	233.338	1.915.600
	3.310.938	3.090.228	233.338	1.915.600

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Eventualforpligtelser

Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS har afgivet selvskyldnerkautionserklæring til pengeinstitut vedrørende følgende selskaber:

Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS (gæld 31. december 2015 2,1 mio. kr.).

JKL Bygning B ApS (gæld 31. december 2015 0 mio. kr.).

JKL Ejendom ApS (gæld 31. december 2015 12,2 mio. kr.).

JK Ventilation ApS (gæld 31. december 2015 0,8 mio. kr.).

JK Vent KBH ApS (gæld 31. december 2015 0 mio. kr.).

JK Vent Vest ApS (gæld 31. december 2015 0 mio. kr.).

JKV Montage ApS (gæld 31. december 2015 0 mio. kr.).

Faaborg Køkken og Bad ApS (gæld 31. december 2015 1,3 mio. kr.).

JKL Faaborg Holding ApS (gæld 31. december 2015 0 mio.kr.).

Til sikkerhed for følgende selskabers gæld til pengeinstitut er der pantsat ejerpantebrev på 2 mio. kr. med pant i ejendommen matr.nr. 6 ab, Herstedøster by, Herstedøster:

Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS (gæld 31. december 2015 2,1 mio. kr.).

JKL Bygning B ApS (gæld 31. december 2015 0 mio. kr.).

JKL Ejendom ApS (gæld 31. december 2015 12,2 mio. kr.).

JK Ventilation ApS (gæld 31. december 2015 0,8 mio. kr.).

JK Vent KBH ApS (gæld 31. december 2015 0 mio. kr.).

JK Vent Vest ApS (gæld 31. december 2015 0 mio. kr.).

JKV Montage ApS (gæld 31. december 2015 0 mio. kr.).

Faaborg Køkken og Bad ApS (gæld 31. december 2015 1,3 mio. kr.).

JKL Faaborg Holding ApS (gæld 31. december 2015 0 mio.kr.).

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af selskabernes sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JKL Faaborg Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev på nominelt 2 mio. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4,5 mio. kr.

Herudover er der til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3,1 mio. kr., afgivet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4,5 mio. kr.