



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 28 APS

MARKEDSPLADSEN 13, 5600 FAABORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. marts 2019

Kim Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS Markedspladsen 13 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 29 21 20 23
	Stiftet: 21. december 2005
	Hjemsted: Faaborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kim Larsen Jan Larsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab L. Frandsensvej 2 A 5600 Faaborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Formervangen 28 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 1. marts 2019

Direktion:

Kim Larsen

Jan Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Faaborg, den 1. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27706

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.923.408	1.888.266
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	3.400.000
DRIFTSRESULTAT		1.923.408	5.288.266
Andre finansielle indtægter.....	1	48.034	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-401.665	-332.614
RESULTAT FØR SKAT		1.569.777	4.955.652
Skat af årets resultat.....	3	-345.353	-1.090.246
ÅRETS RESULTAT		1.224.424	3.865.406
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.500.000	1.200.000
Overført resultat.....		-275.576	2.665.406
I ALT		1.224.424	3.865.406

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		28.000.000	28.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	28.000.000	28.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		28.000.000	28.000.000
Udestående fordringer.....		671.948	664.813
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.288.502	2.450.468
Tilgodehavender.....		1.960.450	3.115.281
Likvide beholdninger.....		3.878.607	8.899
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.839.057	3.124.180
AKTIVER.....		33.839.057	31.124.180
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		9.977.064	10.252.640
Forslag til udbytte.....		1.500.000	1.200.000
EGENKAPITAL.....	5	11.602.064	11.577.640
Hensættelse til udskudt skat.....		3.655.059	3.660.482
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.655.059	3.660.482
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.478.952	6.112.395
Gæld til pengeinstitut.....		5.942.500	6.412.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	15.421.452	12.524.895
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	991.048	1.081.929
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.000	14.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		350.773	339.174
Anden gæld.....		1.804.661	1.926.060
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.160.482	3.361.163
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		18.581.934	15.886.058
PASSIVER.....		33.839.057	31.124.180
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note		
Andre finansielle indtægter			1		
Tilknyttede virksomheder.....	48.034	0			
	48.034	0			
Andre finansielle omkostninger			2		
Tilknyttede virksomheder.....	0	29.532			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	401.665	303.082			
	401.665	332.614			
Skat af årets resultat			3		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	350.776	339.180			
Regulering af udskudt skat.....	-5.423	751.066			
	345.353	1.090.246			
Materielle anlægsaktiver			4		
<i>Dagsværdi for industri- og kontorejendom</i>					
Industri- og kontorejendommen er beliggende i Glostrup og er fuldt udlejet. Industri- og kontorejendommens dagsværdi baseres på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.					
Egenkapital			5		
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	10.252.640	1.200.000	11.577.640	
Betalt udbytte.....			-1.200.000	-1.200.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-275.576	1.500.000	1.224.424	
Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	9.977.064	1.500.000	11.602.064	
Langfristede gældsforpligtelser				6	
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018
Gæld til realkreditinstitutter...	10.000.000	521.048	7.442.352	6.724.324	6.724.324
Gæld til pengeinstitut.....	6.412.500	470.000	4.062.500	6.882.500	470.000
	16.412.500	991.048	11.504.852	13.606.824	7.194.324

NOTER**Note****Eventualposter mv.****7****Eventualforpligtelser**

Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS har afgivet selvskyldnerkautionserklæring til pengeinstitut vedrørende følgende selskaber:

Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

JKL Bygning B ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

JKL Ejendom ApS (gæld 31. december 2018 4,7 mio. kr.).

JK Ventilation ApS (gæld 31. december 2018 0,7 mio. kr.).

JK Vent KBH ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

JK Vent Vest ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

JKV Montage ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

JKL Invest Holding ApS (gæld 31. december 2018 2,3 mio. kr.).

JKL Faaborg Holding ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

Til sikkerhed for følgende selskabers gæld til pengeinstitut er der pantsat ejerpantebrev på 12,1 mio. kr. med pant i ejendommen matr.nr. 6 ac og 6 ap, Herstedøster by, Herstedøster:

Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

JKL Bygning B ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

JKL Ejendom ApS (gæld 31. december 2018 4,7 mio. kr.).

JK Ventilation ApS (gæld 31. december 2018 0,7 mio. kr.).

JK Vent KBH ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

JK Vent Vest ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

JKV Montage ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

JKL Invest Holding ApS (gæld 31. december 2018 2,3 mio. kr.).

JKL Faaborg Holding ApS (gæld 31. december 2018 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 koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JKL Faaborg Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8**

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

Ejerpantebrev på nominelt 12,1 mio. med pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 28 mio. kr.

Herudover er der til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 10 mio. kr., afgivet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 28 mio. kr.

Medarbejderforhold**9**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
2 (2017: 2)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.