



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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. marts 2017

Kim Larsen

CVR-NR. 29 21 20 23

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS Markedspladsen 13 5600 Faaborg
	Telefon: 63617780
	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 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 9. marts 2017

Direktion:

Kim Larsen

Jan Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 Ethiske 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 selskabet, 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.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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 9. marts 2017

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.

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	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.724.179	1.859.041
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejd.....		0	-5.422
DRIFTSRESULTAT		1.724.179	1.853.619
Andre finansielle indtægter.....	1	41.224	224
Andre finansielle omkostninger.....	2	-254.332	-322.246
RESULTAT FØR SKAT		1.511.071	1.531.597
Skat af årets resultat.....	3	-332.437	-359.933
ÅRETS RESULTAT		1.178.634	1.171.664
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		3.000.000	1.000.000
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.821.366	171.664
I ALT		1.178.634	1.171.664

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		24.600.000	24.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	24.600.000	24.600.000
ANLÆGSAKTIVER.....		24.600.000	24.600.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	510.000
Tilgodehavender.....		0	510.000
Likvide beholdninger.....		20.808	225.207
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		20.808	735.207
AKTIVER.....		24.620.808	25.335.207
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		7.587.234	9.408.600
Forslag til udbytte.....		3.000.000	1.000.000
EGENKAPITAL.....	5	10.712.234	10.533.600
Hensættelse til udskudt skat.....		2.909.416	2.906.436
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.909.416	2.906.436
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.714.841	7.359.389
Gæld til pengeinstitut.....		1.550.836	1.852.803
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	8.265.677	9.212.192
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	884.121	838.080
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.000	14.527
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		266.552	20.488
Selskabsskat.....		329.450	360.114
Anden gæld.....		1.239.358	1.449.770
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.733.481	2.682.979
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		10.999.158	11.895.171
PASSIVER.....		24.620.808	25.335.207
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Tilknyttede virksomheder.....	3.448	0		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	37.776	224		
	41.224	224		
Andre finansielle omkostninger			2	
Tilknyttede virksomheder.....	0	424		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	254.332	321.822		
	254.332	322.246		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	329.450	360.114		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	7	2		
Regulering af udskudt skat.....	2.980	-183		
	332.437	359.933		
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 7 %, 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 31. december 2015.....	125.000	9.408.600	0	9.533.600
Praksisændringer.....			1.000.000	1.000.000
Korrigeret egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	9.408.600	1.000.000	10.533.600
Betalt udbytte.....			-1.000.000	-1.000.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.821.366	3.000.000	1.178.634
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	7.587.234	3.000.000	10.712.234
Langfristede gældsforpligtelser				6
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	7.960.469	7.322.962	608.121	4.295.900
Gæld til pengeinstitut.....	2.089.803	1.826.836	276.000	301.000
	10.050.272	9.149.798	884.121	4.596.900

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 2016 0 mio. kr.).

JKL Bygning B ApS (gæld 31. december 2016 0 mio. kr.).

JKL Ejendom ApS (gæld 31. december 2016 9,7 mio. kr.).

JK Ventilation ApS (gæld 31. december 2016 0,7 mio. kr.).

JK Vent KBH ApS (gæld 31. december 2016 0 mio. kr.).

JK Vent Vest ApS (gæld 31. december 2016 0 mio. kr.).

JKV Montage ApS (gæld 31. december 2016 0 mio. kr.).

JKL Invest Holding ApS (gæld 31. december 2016 1,6 mio. kr.).

JKL Faaborg Holding ApS (gæld 31. december 2016 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 2016 0 mio. kr.).

JKL Bygning B ApS (gæld 31. december 2016 0 mio. kr.).

JKL Ejendom ApS (gæld 31. december 2016 9,7 mio. kr.).

JK Ventilation ApS (gæld 31. december 2016 0,7 mio. kr.).

JK Vent KBH ApS (gæld 31. december 2016 0 mio. kr.).

JK Vent Vest ApS (gæld 31. december 2016 0 mio. kr.).

JKV Montage ApS (gæld 31. december 2016 0 mio. kr.).

JKL Invest Holding ApS (gæld 31. december 2016 1,6 mio. kr.).

JKL Faaborg Holding ApS (gæld 31. december 2016 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 2016 udgør 24,6 mio. kr.

Herudover er der til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 7,3 mio. kr., afgivet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 24,6 mio. kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Foreslået udbytte er præsenteret som en særlig post under egenkapitalen. Foreslået udbytte var tidligere indregnet som en gældsforpligtelse, hvilket ikke længere er muligt efter ændringerne til årsregnskabsloven. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis, og praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Praksisændringen påvirker alene egenkapitalen, der pr. 1. januar 2016 er forøget med 1 mio. kr. og pr. 31. december 2016 er forøget med 3 mio. kr.
- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris. Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 9 tkr. og efter skat med 7 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er gælden ændret med 5 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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 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 acontoskatter.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.