



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**

**2015**

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

---

Kim Larsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS Markedspladsen 13 5600 Faaborg
	Telefon: 63 61 77 80
	CVR-nr.: 29 21 20 23
	Stiftet: 21. december 2005
	Hjemsted: Faaborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kim Larsen Jan Larsen
<b>Revisor</b>	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 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 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 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 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 28 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.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

#### 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.

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.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.859.041</b>	<b>1.847.375</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	3.100.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejd.....		-5.422	-1.225
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.853.619</b>	<b>4.946.150</b>
Finansielle indtægter.....	1	224	30.595
Finansielle omkostninger.....	2	-322.246	-327.089
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.531.597</b>	<b>4.649.656</b>
Skat af årets resultat.....	3	-359.933	-1.050.530
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.171.664</b>	<b>3.599.126</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	600.000
Overført resultat.....		171.664	2.999.126
<b>I ALT</b> .....		<b>1.171.664</b>	<b>3.599.126</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Ejendom.....		24.600.000	24.600.000
Materielle anlægsaktiver.....		24.600.000	24.600.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>24.600.000</b>	<b>24.600.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed.....		510.000	712.066
Tilgodehavender.....		510.000	712.066
Likvider.....		225.207	74.996
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>735.207</b>	<b>787.062</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>25.335.207</b>	<b>25.387.062</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		9.408.600	9.236.936
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>9.533.600</b>	<b>9.361.936</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.906.436	2.906.619
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.906.436</b>	<b>2.906.619</b>
Gæld til realkreditinstitut.....		7.359.389	7.935.195
Gæld til pengeinstitut.....		1.852.803	2.097.093
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>9.212.192</b>	<b>10.032.288</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	838.080	824.223
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		527	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		20.488	110.064
Selskabsskat.....		360.114	270.554
Anden gæld.....		1.463.770	1.281.378
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	600.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.682.979</b>	<b>3.086.219</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>12.895.171</b>	<b>13.118.507</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>25.335.207</b>	<b>25.387.062</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Tilknyttede virksomheder.....	0	10.835		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	224	19.760		
	<b>224</b>	<b>30.595</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Tilknyttede virksomheder.....	424	64		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	321.822	327.025		
	<b>322.246</b>	<b>327.089</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	360.114	270.554		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	2	0		
Regulering af udskudt skat.....	-183	868.610		
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	0	-88.634		
	<b>359.933</b>	<b>1.050.530</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	9.236.936	9.361.936	
Forslag til årets resultatdisponering.....		171.664	171.664	
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>9.408.600</b>	<b>9.533.600</b>	
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitut.....	8.529.022	7.960.469	601.080	4.934.700
Gæld til pengeinstitut.....	2.327.489	2.089.803	237.000	742.000
	<b>10.856.511</b>	<b>10.050.272</b>	<b>838.080</b>	<b>5.676.700</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

**Eventualforpligtelser**

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

Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS (gæld 31. december 2015 0 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 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 2015 0 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 12,1 mio. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 24,6 mio. kr.

Herudover er der til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 8,0 mio. kr., afgivet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 24,6 mio. kr.