

# Form Invest ApS

Rungsted Strandvej 62 B, 2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 51 61 93 15

## Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. september 2018

Dirigent:

.....  
Paul Wissa Hvelplund



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Form Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 28. september 2018  
Direktion:

.....  
Paul Wissa Hvelplund

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Form Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Form Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. september 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Robert Christensen  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne16653

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Form Invest ApS
Adresse, postnr., by	Rungsted Strandvej 62 B, 2960 Rungsted Kyst
CVR-nr.	51 61 93 15
Stiftet	15. januar 1974
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. maj 2017 - 30. april 2018
Direktion	Paul Wissa Hvelplund
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsudlejning.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 13.411.073 kr. mod et overskud på 643.397 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på 18.115.084 kr. Årets resultat og egenkapitalen er positivt påvirket af ændret regnskabspraksis vedrørende værdiansættelse af investeringsejendomme, jf. nærmere note 8. Ledelsen anser resultat af drift før værdireguleringer og årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>Bruttofortjeneste</b>	828.693	813.824
2	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	828.693	813.824
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	16.343.821	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	17.172.514	813.824
3	Finansielle indtægter	58.326	40.622
4	Finansielle omkostninger	-108.491	-29.593
	<b>Resultat før skat</b>	17.122.349	824.853
5	Skat af årets resultat	-3.711.276	-181.456
	<b>Årets resultat</b>	<u>13.411.073</u>	<u>643.397</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	14.760.084	0
	Overført resultat	-1.349.011	643.397
		<u>13.411.073</u>	<u>643.397</u>

## Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

### Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	0	3.905.183
7	Investeringsejendomme	21.375.000	0
		<u>21.375.000</u>	<u>3.905.183</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>21.375.000</u>	<u>3.905.183</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.577.386	0
		<u>14.577.386</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	680.856	1.661.598
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>15.258.242</u>	<u>1.661.598</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>36.633.242</u>	<u>5.566.781</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	3.155.000	3.378.015
	Foreslået udbytte	14.760.084	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>18.115.084</u>	<u>3.578.015</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	3.540.000	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>3.540.000</u>	<u>0</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	13.946.570	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.566.998
	Deposita	189.100	189.100
		<u>14.135.670</u>	<u>1.756.098</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	577.920	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.334	25.000
	Skyldig selskabsskat	171.276	181.456
	Anden gæld	0	26.212
	Periodeafgrænsningsposter	75.958	0
		<u>842.488</u>	<u>232.668</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>14.978.158</u>	<u>1.988.766</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>36.633.242</u>	<u>5.566.781</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
10 Sikkerhedsstillelser  
11 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2017	200.000	3.378.015	0	3.578.015
Regulering af egenkapital som følge af praksisændringer	0	1.125.996	0	1.125.996
Korrigeret egenkapital 1. maj 2017	200.000	4.504.011	0	4.704.011
Overført via resultatdisponering	0	-1.349.011	14.760.084	13.411.073
<b>Egenkapital 30. april 2018</b>	<b>200.000</b>	<b>3.155.000</b>	<b>14.760.084</b>	<b>18.115.084</b>



## Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Form Invest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i året ændret regnskabspraksis.

Investeringsejendomme værdiansættes nu til dagsværdi efter § 38, hvor investeringsejendomme tidligere stod opført til kostpris.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis er foretaget for at vise et mere retvisende billede af ejendommens værdi. Det har ikke været muligt at tilpasse sammenligningstallene for så vidt angår værdiregulering af ejendommen.

Ændringen har medført, at ejendommen værdireguleres med i alt 17.520 t.kr. Der er indregnet en skatteforpligtelse på 3.540 t.kr. Årets resultat er positivt påvirket med 12.804 t.kr. efter skat og egenkapitalen er positivt påvirket med 13.930 t.kr.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

## Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

## Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	195.393	0
Andre finansielle indtægter	<u>-137.067</u>	<u>40.622</u>
	<u>58.326</u>	<u>40.622</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>108.491</u>	<u>29.593</u>
	<u>108.491</u>	<u>29.593</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	171.276	181.456
Årets regulering af udskudt skat	<u>3.540.000</u>	<u>0</u>
	<u>3.711.276</u>	<u>181.456</u>

## Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	I alt
Kostpris 1. maj 2017	5.060.700	0	5.060.700
Overført	-5.060.700	5.060.700	0
Kostpris 30. april 2018	0	5.060.700	5.060.700
Opskrivninger 1. maj 2017	0	0	0
Ændring af anvendt regnskabspraksis	0	16.314.300	16.314.300
Opskrivninger 30. april 2018	0	16.314.300	16.314.300
Af- og nedskrivninger 1. maj 2017	1.155.517	0	1.155.517
Ændring af anvendt regnskabspraksis	-1.155.517	0	-1.155.517
Af- og nedskrivninger 30. april 2018	0	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018</b>	<b>0</b>	<b>21.375.000</b>	<b>21.375.000</b>

#### 7 Investeringsejendomme

Selskabet foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendommen er en udlejningsejendom beliggende i København K (City) på i alt 533 kvm. Ejendommen består af 7 selvstændige ejerlejligheder. Stueetagen er udlejet til erhvervslejemål (i alt 187 kvm). 1. sal til og med 4. sal er udlejet til beboelsesformål (i alt 346 kvm).

I løbet af regnskabsåret er selskabets anparter handlet imellem uafhængige parter. I forbindelse med aktieoverdragelsen er ejendommen værdiansat til 21 mio. kr. svarende til en nettoforrentning på ca. 4 %. Denne værdiansættelse er anvendt ved indregningen af investeringsejendommen til 21 mio. kr. i årsrapporten.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/4 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.946.570	0	13.946.570	11.912.822
Deposita	189.100	0	189.100	0
	<b>14.135.670</b>	<b>0</b>	<b>14.135.670</b>	<b>11.912.822</b>

## Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

### Noter

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet P.W.H. ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2018 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2017 eller senere.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 14,8 mio. kr., er der stillet pant i virksomhedens aktiver for en værdi af 15 mio. kr. på regnskabsmæssig værdi.

#### 11 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Thyholm Holding ApS	Rungsted Kyst	<a href="http://www.cvr.dk">www.cvr.dk</a>

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Paul Wissa Hvelplund

### Direktion

På vegne af: Form Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-752404051544

IP: 87.54.xxx.xxx

2018-09-28 14:13:23Z

NEM ID 

## Paul Wissa Hvelplund

### Dirigent

På vegne af: Form Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-752404051544

IP: 87.54.xxx.xxx

2018-09-28 14:13:23Z

NEM ID 

## Robert Christensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:92401186

IP: 213.32.xxx.xxx

2018-09-28 14:40:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6M6EX-D3J5A-PI2W4-Q0ID6-1IBFF-ANCCI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>