

# Form Invest ApS

Rungsted Strandvej 62 B, 2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 51 61 93 15

## Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. oktober 2019

Dirigent:

.....  
Paul Wissa Hvelplund



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019	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 2018 - 30. april 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 4. oktober 2019

Direktion:

.....  
Paul Wissa Hvelplund

## 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 2018 - 30. april 2019 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 4. oktober 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Robert Christensen  
statsaut. revisor  
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	Hørsholm
Regnskabsår	1. maj 2018 - 30. april 2019
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 2018/19 udviser et overskud på 622.696 kr. mod et overskud på 13.411.073 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på 3.977.696 kr.

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 2018 - 30. april 2019

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>Bruttofortjeneste</b>	702.441	828.693
2	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	702.441	828.693
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	252.000	16.343.821
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	954.441	17.172.514
3	Finansielle indtægter	183.078	58.326
4	Finansielle omkostninger	-338.037	-108.491
	<b>Resultat før skat</b>	799.482	17.122.349
5	Skat af årets resultat	-176.786	-3.711.276
	<b>Årets resultat</b>	622.696	13.411.073
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	622.696	13.411.073
		622.696	13.411.073

## Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

## Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	21.627.000	21.375.000
		<u>21.627.000</u>	<u>21.375.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>21.627.000</u>	<u>21.375.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.334	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	14.577.386
	Andre tilgodehavender	6.875	0
		<u>43.209</u>	<u>14.577.386</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>209.574</u>	<u>680.856</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>252.783</u>	<u>15.258.242</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>21.879.783</u>	<u>36.633.242</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	3.777.696	3.155.000
	Foreslået udbytte	0	14.760.084
		<u>3.977.696</u>	<u>18.115.084</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	3.596.340	3.540.000
		<u>3.596.340</u>	<u>3.540.000</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>3.596.340</u>	<u>3.540.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Långfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	13.216.442	13.946.570
	Deposita	215.500	189.100
		<u>13.431.942</u>	<u>14.135.670</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	659.082	577.920
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.650	17.334
	Skyldig selskabsskat	120.446	171.276
	Periodeafgrænsningsposter	71.627	75.958
		<u>873.805</u>	<u>842.488</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>14.305.747</u>	<u>14.978.158</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>21.879.783</u>	<u>36.633.242</u>

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

## Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2018	200.000	3.155.000	14.760.084	18.115.084
Overført via resultatdisponering	0	622.696	0	622.696
Udloddet udbytte	0	0	-14.760.084	-14.760.084
<b>Egenkapital 30. april 2019</b>	<b>200.000</b>	<b>3.777.696</b>	<b>0</b>	<b>3.977.696</b>



## Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Form Invest ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er 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 investeringsejendomme, 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.

##### 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).

## Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### 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 acontoskatter.

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 kontorejendomme 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.

## Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	182.698	58.326
Andre finansielle indtægter	380	0
	<u>183.078</u>	<u>58.326</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	338.037	108.491
	<u>338.037</u>	<u>108.491</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	120.446	171.276
Årets regulering af udskudt skat	56.340	3.540.000
	<u>176.786</u>	<u>3.711.276</u>

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2018	5.060.700
Kostpris 30. april 2019	5.060.700
Opskrivninger 1. maj 2018	16.314.300
Årets værdireguleringer	252.000
Opskrivninger 30. april 2019	16.566.300
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019</b>	<u>21.627.000</u>

## Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

### Noter

#### 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).

Dagsværdien af investeringsejendommen er opgjort efter en afkastbaseret model med udgangspunkt i ejendommens driftsresultat - korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Driftsresultatet anvendes sammen med et afkastkrav på 3,75 % (2017/18 4 %) til at beregne dagsværdien.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/4 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.875.524	659.082	13.216.442	10.694.187
Deposita	215.500	0	215.500	0
	<u>14.091.024</u>	<u>659.082</u>	<u>13.431.942</u>	<u>10.694.187</u>

#### 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 2019 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2018 eller senere.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 14,8 mio. kr., er der stillet pant for 15 mio. kr. i virksomhedens aktiver med en regnskabsmæssig værdi på 21,4 mio. kr.

#### 11 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Thyholm Holding ApS	Rungsted Kyst	www.cvr.dk

# 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

2019-10-04 12:08:02Z

NEM ID 

## Paul Wissa Hvelplund

### Dirigent

På vegne af: Form Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-752404051544

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-10-04 12:08:02Z

NEM ID 

## Robert Christensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:92401186

IP: 5.33.xxx.xxx

2019-10-05 13:22:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ASPOA-5N5Z7-2X14E-GA5EX-7WPD1-4074A

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](mailto: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>