



**CHRISTENSEN
KJÆRULFF**

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Form Invest ApS

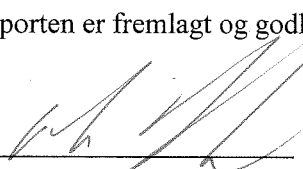
Gothersgade 12, 1123 København

CVR-nr. 51 61 93 15

Årsrapport

1. maj 2016 - 30. april 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. oktober 2017.



Ole Strøm
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Form Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. juli 2017

Direktion

Ole Strøm



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Form Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Form Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 14. juli 2017

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Steffen Clausen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Form Invest ApS
Gothersgade 12
1123 København

CVR-nr.: 51 61 93 15
Stiftet: 15. januar 1974
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion

Ole Strøm



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsudlejning samt anden investering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 814 t.kr. mod 649 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 593 t.kr. mod 435 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste	813.824	648.580
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-50.607	-50.607
Driftsresultat	763.217	597.973
Andre finansielle indtægter	40.622	21.965
2 Øvrige finansielle omkostninger	-29.593	-47.665
Resultat før skat	774.246	572.273
3 Skat af årets resultat	-181.456	-137.016
Ordinært resultat efter skat	592.790	435.257
Årets resultat	592.790	435.257
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	592.790	435.257
Disponeret i alt	592.790	435.257



Balance 30. april

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	3.905.183	3.955.790
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.905.183</u>	<u>3.955.790</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.905.183</u>	<u>3.955.790</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>1.661.598</u>	<u>843.985</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.661.598</u>	<u>843.985</u>
	Aktiver i alt	<u>5.566.781</u>	<u>4.799.775</u>



Balance 30. april

Passiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	200.000	200.000
7	Overført resultat	3.378.015	2.785.226
	Egenkapital i alt	<u>3.578.015</u>	<u>2.985.226</u>
Gældsforpligtelser			
	Deposita	189.100	185.100
8	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.566.998	1.400.600
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.756.098</u>	<u>1.585.700</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
	Selskabsskat	181.456	137.016
	Anden gæld	26.212	66.833
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>232.668</u>	<u>228.849</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.988.766</u>	<u>1.814.549</u>
	Passiver i alt	<u>5.566.781</u>	<u>4.799.775</u>
9	Eventualposter		



Noter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	50.607	50.607
	50.607	50.607
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	29.382	0
Andre finansielle omkostninger	211	47.665
	29.593	47.665
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	181.456	137.016
	181.456	137.016
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. maj 2016	5.060.700	5.060.700
Kostpris 30. april 2017	5.060.700	5.060.700
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016	-1.104.910	-1.054.303
Årets afskrivninger	-50.607	-50.607
Af- og nedskrivninger 30. april 2017	-1.155.517	-1.104.910
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	3.905.183	3.955.790



Noter

5. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse					Tilbagebetalte beløb i regn- skabsåret kr.	Tilgodehaven- de i alt 30. april 2017 kr.
Kategori	Rentefod	Løbetid	Restløbetid	Nedskriv- ning	30/4 2017 kr.	30/4 2016 kr.
Direktion	10,05			0	1.233.166	0
					<u>30/4 2017 kr.</u>	<u>30/4 2016 kr.</u>
6. Virksomhedskapital						
Virksomhedskapital 1. maj 2016					200.000	200.000
					<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
7. Overført resultat						
Overført resultat 1. maj 2016					2.785.225	2.349.969
Årets overførte overskud eller underskud					592.790	435.257
					<u>3.378.015</u>	<u>2.785.226</u>
8. Gæld til tilknyttede virksomheder						
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt					1.566.998	1.400.600
Heraf forfalder inden for 1 år					0	0
					<u>1.566.998</u>	<u>1.400.600</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt						
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år					0	0
9. Eventualposter						
Sambeskatning						
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Fairfax Aps, CVR-nr. 56419616 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.						
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.						
Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 402 t.kr.						



Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Form Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder ejendommens drift samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til dissers skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 100 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 under af- og nedskrivninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Form Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.