

Form Invest ApS

Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup

CVR-nr. 51 61 93 15

Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. oktober 2023

Dirigent:

.....
Paul Wissa Hvelplund

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023	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 2022 - 30. april 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 11. oktober 2023

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 2022 - 30. april 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, som 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 11. oktober 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Robert Christensen
statsaut. revisor
mne16653

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Form Invest ApS
Adresse, postnr., by	Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup
CVR-nr.	51 61 93 15
Stiftet	15. januar 1974
Hjemstedskommune	Hellerup
Regnskabsår	1. maj 2022 - 30. april 2023
Direktion	Paul Wissa Hvelplund
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på 1.767.290 kr. mod et overskud på 4.174.858 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på 12.333.659 kr.

Årets resultat før skat og dagsværdireguleringer på selskabets ejendom udgør 3.231 t.kr. mod 605 t.kr. sidste år. Resultatet er positivt påvirket af gevinst ved låneomlægning på ca. 2,7 mio. kr. Ledelsen anser årets resultat før tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	Bruttofortjeneste	779.295	837.115
3	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	779.295	837.115
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-959.402	4.746.843
	Resultat før finansielle poster	-180.107	5.583.958
	Finansielle indtægter	2.667.372	0
	Finansielle omkostninger	-215.765	-231.576
	Resultat før skat	2.271.500	5.352.382
4	Skat af årets resultat	-504.210	-1.177.524
	Årets resultat	1.767.290	4.174.858
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.767.290	4.174.858
		1.767.290	4.174.858

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	27.712.123	28.671.525
		<u>27.712.123</u>	<u>28.671.525</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>27.712.123</u>	<u>28.671.525</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	31.875	16.057
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	98.077	98.077
		<u>129.952</u>	<u>114.134</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.249.024</u>	<u>831.682</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.378.976</u>	<u>945.816</u>
	AKTIVER I ALT	<u>29.091.099</u>	<u>29.617.341</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	12.133.659	10.366.369
	Egenkapital i alt	<u>12.333.659</u>	<u>10.566.369</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	4.930.667	5.130.223
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.930.667</u>	<u>5.130.223</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	10.834.000	13.504.037
	Deposita	223.501	223.501
		<u>11.057.501</u>	<u>13.727.538</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.578	33.923
	Skyldig selskabsskat	703.694	144.731
	Periodeafgrænsningsposter	0	14.557
		<u>769.272</u>	<u>193.211</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.826.773</u>	<u>13.920.749</u>
	PASSIVER I ALT	<u>29.091.099</u>	<u>29.617.341</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Særlige poster
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2021	200.000	6.191.511	6.391.511
Overført via resultatdisponering	0	4.174.858	4.174.858
Egenkapital 1. maj 2022	200.000	10.366.369	10.566.369
Overført via resultatdisponering	0	1.767.290	1.767.290
Egenkapital 30. april 2023	200.000	12.133.659	12.333.659

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Form Invest ApS for 2022/23 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.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. 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.

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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

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.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

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.

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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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.

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

Særlige poster

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

2 Særlige poster

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Indtægter		
Gevinst ved låneomlægning	2.660.818	0
	<u>2.660.818</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet		
Finansielle indtægter	2.660.818	0
Resultat af særlige poster, netto	<u>2.660.818</u>	<u>0</u>

3 Personaleomkostninger

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Noter

kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	703.694	144.731
Årets regulering af udskudt skat	-199.556	1.032.793
Regulering af skat vedrørende tidligere år	72	0
	<u>504.210</u>	<u>1.177.524</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj 2022		<u>5.060.000</u>
Kostpris 30. april 2023		<u>5.060.000</u>
Opskrivninger 1. maj 2022		23.611.525
Årets værdireguleringer		-959.402
Opskrivninger 30. april 2023		<u>22.652.123</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023		<u>27.712.123</u>

6 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 508 kvm. Ejendommen består af syv selvstændige ejerlejligheder. Stueetagen er udlejet til erhvervslejemål (i alt 100 kvm). 1. sal til og med 4. sal er udlejet til beboelsesformål (i alt 408 kvm).

Dagsværdien af investeringsejendommen er opgjort efter en afkastbaseret model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) med udgangspunkt i ejendommens driftsresultat - korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Driftsresultatet anvendes sammen med et afkastkrav på 3,5 % (2021/22 3,25 %) til at beregne dagsværdien.

Årets værdiregulering udgør t.kr. 959 før skat. Den samlede akkumulerede effekt af værdireguleringerne udgør 22.652 t.kr. før skat.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 1.832 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.115 t.kr.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 10,8 mio. kr. senere end fem år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Noter

8 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 2017 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 13. december 2017 eller senere.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 10,8 mio. kr. er der tinglyst ejerpantebrev på 15 mio. kr. i virksomhedens ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 27,7 mio. kr.

10 Nærtstående parter

Form Invest ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Thyholm Holding ApS	Rungsted	Kapitalbesiddelse

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
P.W.H. ApS	Rungsted	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: b9fc563a-c46e-453c-b40a-0d718d58198a

IP: 45.13.xxx.xxx

2023-10-15 22:05:33 UTC



Paul Wissa Hvelplund

Dirigent

På vegne af: Form Invest ApS

Serienummer: b9fc563a-c46e-453c-b40a-0d718d58198a

IP: 45.13.xxx.xxx

2023-10-15 22:05:33 UTC



Robert Christensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: b24f52f4-2766-4b2f-9d6f-145e8a747b74

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-10-16 08:54:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8QJCE-7BDEC-MX4D7-JSA7H-KCNW7-WB41E

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>