

Forum A/S
Julius Thomsens Plads 1
1925 Frederiksberg
CVR-nr. 17 14 95 12
Årsrapport for 2015
(84. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. maj 2016

Poul Sundberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	2
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Forum A/S
Julius Thomsens Plads 1
1925 Frederiksberg

Telefon: 43 96 12 33

CVR-nr.: 17 14 95 12
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 2. februar 1932
Hjemsted: Frederiksberg

Bestyrelse

Poul Sundberg, formand
Karen Sundberg Larsen
Grethe Sundberg
Morten Sundberg

Direktion

Morten Sundberg

Revisor

Revisionsfirmaet Jan Hansen
Godkendt revisionsaktieselskab
Struergade 12, 1. th.
2630 Taastrup

Advokat

Frantz Sigersted-Rasmussen
Advokaterne Németh og Sigetty
Frederiksgade 21
1265 København K

Pengeinstitut

Nykredit Bank
Center Kalvebod
Under Krystallen 1
1780 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive eller lade drive "Forum" til brug for udstillinger, koncerter, sportsarrangementer, messer, konferencer, møder og foredrag.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Ejendommen har tidligere været vurderet på grundlag af den afkastbaserede forrentningsmodel. Det er imidlertid ledelsens vurdering, at ejendommens værdi grundet den positive markedsudvikling i almindelighed og den nedennævnte aftale om frikøb af den på ejendommen hvilende tilbagekøbsdeklaration, som er indgået med Frederiksberg Kommune i 2016, i særdeleshed i højere grad bestemmes af ejendommens vurderede udviklingspotentiale, og i mindre grad af den konkrete, nuværende udlejning til erhvervsmæssig benyttelse. Ledelsen har på dette grundlag indhentet en ekstern valuarvurdering af ejendommens værdi, som er baseret på, at ejendommen kan udvikles gennem et større udviklingsprojekt omfattende såvel boliger som erhverv. Ejendommen er i den forbindelse værdiansat til kr. 247.000.000, hvilket har medført en værdiregulering på kr. 160.500.000.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 163.946.237, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 182.873.439.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Som nævnt ovenfor er der i januar 2016 mellem Forum A/S og Frederiksberg Kommune indgået aftale om frikøb af den på ejendommen hvilende tilbagekøbsdeklaration. Aftalen har medført den ovennævnte værdiregulering på kr. 160.500.000, hvilket støttes på den eksterne valuarvurdering, som er baseret på ejendommens fremtidige udviklingspotentiale.

Der er ikke herudover efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Forum A/S.

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 og 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.

Frederiksberg, den 26. maj 2016

Direktion

Morten Sundberg

Bestyrelse

Poul Sundberg
formand

Karen Sundberg Larsen

Grethe Sundberg

Morten Sundberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Forum A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Forum A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 fejl-information, 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 Etske 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på 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 udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Taastrup, den 26. maj 2016

Revisionsfirmaet Jan Hansen
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Forum A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til regnskabsårets samlede lejeindtægter på udlejede lejemål.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december vurderet af det uafhængige valuarfirma Scheel & Co.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarelige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevne.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		5.396.503	5.532
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-15.500	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		5.381.003	5.532
Værdireguleringer af investeringsaktiver		160.500.000	500
Resultat før finansielle poster		165.881.003	6.032
Finansielle indtægter	1	490.656	135
Finansielle omkostninger	2	-1.394.111	-1.828
Resultat før skat		164.977.548	4.339
Skat af årets resultat	3	-1.031.311	588
Årets resultat		<u>163.946.237</u>	<u>4.927</u>
Foreslået udbytte		0	3.000
Overført resultat		163.946.237	1.927
		<u>163.946.237</u>	<u>4.927</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		247.000.000	81.500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>16</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>247.000.000</u>	<u>81.516</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>247.000.000</u>	<u>81.516</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	181
Andre tilgodehavender		<u>79.386</u>	<u>8</u>
Tilgodehavender		<u>79.386</u>	<u>189</u>
Likvide beholdninger		<u>1.705.875</u>	<u>2.555</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.785.261</u>	<u>2.744</u>
Aktiver i alt		<u><u>248.785.261</u></u>	<u><u>84.260</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Passiver			
Selskabskapital		2.000.000	2.000
Overført resultat		180.873.439	16.927
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>3.000</u>
Egenkapital	6	<u>182.873.439</u>	<u>21.927</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>14.839.865</u>	<u>14.517</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>14.839.865</u>	<u>14.517</u>
Gæld til realkreditinstitutter		41.215.163	44.065
Deposita		<u>1.897.101</u>	<u>1.893</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>43.112.264</u>	<u>45.958</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.896.672	1.397
Gæld til tilknyttede virksomheder		708.337	0
Anden gæld		<u>5.354.684</u>	<u>461</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.959.693</u>	<u>1.858</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>51.071.957</u>	<u>47.816</u>
Passiver i alt		<u>248.785.261</u>	<u>84.260</u>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	7.549	73
Andre finansielle indtægter	483.107	62
	<u>490.656</u>	<u>135</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	20.162	0
Andre finansielle omkostninger	1.373.949	1.828
	<u>1.394.111</u>	<u>1.828</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	708.337	905
Årets udskudte skat	322.974	-1.493
	<u>1.031.311</u>	<u>-588</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	43.768.151
Tilgang i årets løb	<u>5.000.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>48.768.151</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	37.731.849
Årets værdireguleringer	<u>160.500.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>198.231.849</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>247.000.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommens dagsværdi er baseret på valuarrapport.

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>49.792</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>49.792</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	34.292
Årets afskrivninger	<u>15.500</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>49.792</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>0</u></u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	2.000.000	16.927.202	3.000.000	21.927.202
Betalt ordinært udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat	0	163.946.237	0	163.946.237
Egenkapital 31. december 2015	2.000.000	180.873.439	0	182.873.439

Selskabskapitalen består af 2.000 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	45.462.591	43.111.835	1.896.672	33.615.063
Deposita	1.892.767	1.897.101	0	1.897.101
	47.355.358	45.008.936	1.896.672	35.512.164

8 Eventualposter mv.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Golf Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

Noter til årsrapporten

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst et skadesløsbrev med pant i matr. nr. 19 ba, Frederiksberg, på tkr. 10.000. Pantebrevet ligger til sikkerhed hos Frederiksberg Kommune.

Herudover er der tinglyst realkreditpantebreve til sikkerhed for obligationslån, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 43.112. Ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 247.000.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.