

# FORE Skan ApS

Kalvebod Brygge 39, 4., 1560 København V

CVR-nr. 28 66 95 18

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2022

Dirigent:

.....  
Thomas Esben Khan

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for FORE Skan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. maj 2022

Direktion:

.....  
Thomas Esben Khan  
direktør

Bestyrelse:

.....  
Niels Henrik Nygaard  
Mikkelsen  
formand

.....  
Christian Michelsen Bak  
Hoffmeyer

.....  
Sune Edinger Gram

.....  
Kim Erik Ginnerup

.....  
Jørgen Jensen

.....  
Martin Laub

.....  
Rasmus Forup Helmich

.....  
Helene Vangsted Hoffmann

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i FORE Skan ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FORE Skan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 17. maj 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	FORE Skan ApS
Adresse, postnr., by	C/O SF-M ApS Kalvebod Brygge 39, 4., 1560 København V
CVR-nr.	28 66 95 18
Stiftet	8. november 2006
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Henrik Nygaard Mikkelsen, formand Christian Michelsen Bak Hoffmeyer Sune Edinger Gram Kim Erik Ginnerup Jørgen Jensen Martin Laub Rasmus Forup Helmich Helene Vangsted Hoffmann
Direktion	Thomas Esben Khan, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 12.134.384 kr. mod et overskud på 8.141.628 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 32.739.679 kr.

Værdiansættelsen af selskabets ejendom til dagsværdi er behæftet med skøn. Der henvises til note 6.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	<b>Bruttofortjeneste</b>	5.350.900	7.693.569
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	11.082.583	3.456.862
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	16.433.483	11.150.431
3	Finansielle omkostninger	-1.006.324	-811.165
	<b>Resultat før skat</b>	15.427.159	10.339.266
4	Skat af årets resultat	-3.292.775	-2.197.638
	<b>Årets resultat</b>	12.134.384	8.141.628
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	5.500.000	21.000.000
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsårer	25.374.947	9.500.000
	Overført resultat	-18.740.563	-22.358.372
		12.134.384	8.141.628



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
6	Investeringsejendomme	85.000.000	110.200.000
		<u>85.000.000</u>	<u>110.200.000</u>
7	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (indr	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>85.000.000</u>	<u>110.200.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.061	3.858
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2.711.197
	Andre tilgodehavender	200	299.939
		<u>29.261</u>	<u>3.014.994</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>6.230.677</u>	<u>3.105.803</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>6.259.938</u>	<u>6.120.797</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>91.259.938</u>	<u>116.320.797</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
8	Selskabskapital	175.661	175.660
	Overkurs ved emission	29.169.809	27.669.810
	Overført resultat	-2.105.791	16.634.772
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.500.000	21.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>32.739.679</b>	<b>65.480.242</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	5.831.787	4.071.980
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.831.787</b>	<b>4.071.980</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	49.700.626	41.492.407
	Anden gæld	1.077.882	1.744.815
		<b>50.778.508</b>	<b>43.237.222</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	723.936	260.391
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	171.784	234.638
	Gæld til tilknyttede virksomheder	503.292	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	332.968	1.947.587
	Anden gæld	177.984	1.088.737
		<b>1.909.964</b>	<b>3.531.353</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>52.688.472</b>	<b>46.768.575</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>91.259.938</b>	<b>116.320.797</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 2 Personaleomkostninger  
 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 11 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	175.660	27.669.810	38.993.144	0	66.838.614
Overført via resultatdisponering	0	0	-12.858.372	21.000.000	8.141.628
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	0	-9.500.000	0	-9.500.000
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>175.660</b>	<b>27.669.810</b>	<b>16.634.772</b>	<b>21.000.000</b>	<b>65.480.242</b>
Kapitalforhøjelse	1	1.499.999	0	0	1.500.000
Overført via resultatdisponering	0	0	6.634.384	5.500.000	12.134.384
Udloddet udbytte	0	0	0	-21.000.000	-21.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	0	-25.374.947	0	-25.374.947
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>175.661</b>	<b>29.169.809</b>	<b>-2.105.791</b>	<b>5.500.000</b>	<b>32.739.679</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FORE Skan ApS for 2021 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

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje fra udlejning af ejendomme. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

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, regnskabsmæssig avance ved salg af lejligheder og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Eksterne omkostninger

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

#### Finansielle omkostninger

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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

##### 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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 gælds metode 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2021	2020
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	9.868	0
Andre finansielle omkostninger	996.456	811.165
	<u>1.006.324</u>	<u>811.165</u>

kr.	2021	2020
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.532.968	1.947.587
Årets regulering af udskudt skat	1.759.807	250.051
	<u>3.292.775</u>	<u>2.197.638</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	90.977.385
Afgang i årets løb	-33.158.282
Kostpris 31. december 2021	<u>57.819.103</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	19.222.615
Årets opskrivning	7.958.282
Opskrivninger 31. december 2021	<u>27.180.897</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u>85.000.000</u>

#### 6 Investeringsejendomme

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

##### Opgørelse af dagsværdi

Selskabets ejendomme omfatter boligejerlejligheder i det centrale København som afstås i takt med at lejerne fraflytter.

I forbindelse med værdiansættelsen til dagsværdi er det antaget, at ejerlejlighederne fraflyttes lineært over 6 år. Der er antaget en salgspris på ca. 48 t. kr. som stiger med 2 %p.a. Endelig er antaget en WACC på 6,00 % og en inflation på 2 %p.a. Værdien af selskabets ejendomme fremkommer herefter ved tilbagediskontering af cash flow fra drifts og salg af ejendomme over 6 år med en WACC på 6,00%. Den opgjorte dagsværdi svarer til en pris på ca. 40 t. kr. pr. kvm.

Der indgår et væsentligt element af skøn i værdiansættelsen særligt i relation til salgspris pr. kvm., salg af kvm. pr. år og over hvor mange år samt i relation til størrelsen af diskonteringsrenten (WACC). Værdiansættelsen af investeringsejendommen er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (indr)</b>
Kostpris 1. januar 2021	0
Tilgang i årets løb	25.374.947
Afgang i årets løb	-25.374.947
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>0</b>

#### 8 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:

kr.	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Saldo primo	175.660	175.660
Kapitalforhøjelse	1	0
	<b>175.661</b>	<b>175.660</b>

#### 9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 43.356 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

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

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Fore Skan Holding som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2021 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for kreditinstitutter, 50.424 t.kr., er der stillet pant i virksomhedens ejendomme for en værdi af 85.000 t.kr.

# 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.”

## Rasmus Forup Helmich

### Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-567381896742

IP: 147.78.xxx.xxx

2022-05-20 07:00:10 UTC

NEM ID 

## Thomas Esben Khan

### Direktion

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-226044767924

IP: 62.242.xxx.xxx

2022-05-20 07:05:32 UTC

NEM ID 

## Thomas Esben Khan

### Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-226044767924

IP: 62.242.xxx.xxx

2022-05-20 07:05:32 UTC

NEM ID 

## Christian Michelsen Bak Hoffmeyer

### Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-070485483284

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-05-20 07:27:55 UTC

NEM ID 

## Helene Vangsted Hoffmann

### Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-503932555733

IP: 2.104.xxx.xxx

2022-05-20 08:19:07 UTC

NEM ID 

## Jørgen Jensen

### Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-986108865286

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-05-20 09:07:30 UTC

NEM ID 

## Sune Edinger Gram

### Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 73aafa4a-4094-4513-8526-67149b9e13a1

IP: 87.61.xxx.xxx

2022-05-20 10:45:10 UTC

Mit 

## Martin Laub

### Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-849430386907

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-05-21 13:25:46 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XL1H0-80IKH-1KXAP-LGLDB-2A030-BT4WF

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 tidsstempelt 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>

# 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.”

## Kim Erik Ginnerup

### Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-586327066332

IP: 93.162.xxx.xxx

2022-05-24 09:59:07 UTC

NEM ID 

## Niels Henrik Nygaard Mikkelsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-652358543338

IP: 193.104.xxx.xxx

2022-06-01 12:04:55 UTC

NEM ID 

## Morten Schougaard Soerensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-01 12:28:22 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XL1H0-80IKH-1KXAP-LGLDB-2A030-BT4WF

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>