

Forum Estates A/S

**Amundsensvej 45
2800 Kongens Lyngby**

CVR-nummer 29917779

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. juni 2016

Michael Draaby Brink
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegning og erklæring | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Aktiver | 11 |
| Passiver | 12 |
| Noter | 13 |

Selskabsoplysninger

Selskab

Forum Estates A/S
Amundsensvej 45
2800 Kongens Lyngby

CVR-nummer: 29917779
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Bestyrelse

Michael Draaby Brink
Annett Bengtson
Emil Brink

Direktion

Michael Draaby Brink

Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:
Michael Draaby Brink, Amundsensvej 45, 2800 Kongens Lyngby

Revisor

Dansk Revision Hillerød
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vølundsvej 6B
3400 Hillerød

Kontaktpersoner:

Peter Jørgensen
Per Theil Antonsen

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Forum Estates A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, 13. juni 2016

Direktionen:

Michael Draaby Brink

Bestyrelsen:

Michael Draaby Brink
Formand

Annett Bengtson

Emil Brink

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Forum Estates A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Forum Estates A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Hillerød, 13. juni 2016

Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390

Peter Jørgensen
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udøve virksomhed med handel og udlejning af ejendomme samt entreprenørvirksomhed inden for byggeri og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Selskabets ledelse har valgt at ændre regnskabspraksis for så vidt angår optagelsen af tilknyttede virksomheder. Tidligere er tilknyttede virksomheder optaget til anskaffelsessum og udbytte er indtægtsført over resultatopgørelsen.

Fremover indregnes tilknyttede virksomheder til en skønnet indre værdi foretaget af ledelsen. Forskydningen mellem den skønnet indre værdi i tilknyttede virksomheder primo og ultimo indregnes i resultatopgørelsen, som resultat af tilknyttede virksomheder.

Ændringen i regnskabspraksis har påvirket årets resultat positivt med DKK 2.612.516.

Udover ovenstående har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

I årets løb er der dog ikke foretaget en løbende bogføring, ligesom der ikke løbende er foretaget afstemninger. Endvidere er der afregnet løn, hvor tidsfrister for angivelse af løn, A-skat mv. ikke er blevet overholdt.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets ledelse har valgt at ændre regnskabspraksis for så vidt angår optagelsen af tilknyttede virksomheder. Tidligere er tilknyttede virksomheder optaget til anskaffelsessum og udbytte er indtægtsført over resultatopgørelsen.

Fremover indregnes tilknyttede virksomheder til en skønnet indre værdi foretaget af ledelsen. Forskydningen mellem den skønnet indre værdi i tilknyttede virksomheder primo og ultimo indregnes i resultatopgørelsen, som resultat af tilknyttet virksomhed.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultat fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen som forskydningen mellem den skønnet indre værdi i dattervirksomhed primo og ultimo.

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med det modtagne udbytte fra disse.

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende drifts-afkast og / eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendom.

Investeringsejendomme optages ved første indregning til kostpris efterfølgende sker der indregning til dagsværdi. Værdiansættelsen til dagsværdi foretages på grundlag af en afkastberegningsmodel, beregnet med et afkast på mellem 4 % og 7 % afhængig af ejendomstype og beliggenhed.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttede virksomhed indregnes til en skønnet indre værdi foretaget af ledelsen. Forskydningen mellem den skønnet indre værdi i tilknyttede virksomheder primo og ultimo indregnes i resultatopgørelsen, som resultat af tilknyttede virksomheder.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne kapitalandele indregnes direkte på egenkapitalen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelenes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

| | | 2015 | 2014 |
|--|--|------------------|-------------|
| Note | Resultatopgørelse | DKK | 1.000 DKK |
| Perioden 1. januar - 31. december | | | |
| | Bruttofortjeneste | 457.685 | 352 |
| 1 | Personaleomkostninger | -139.824 | -276 |
| | Afskrivninger, anlægsaktiver | -320.243 | -86 |
| | Resultat før finansielle poster | -2.382 | -10 |
| | Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 2.612.516 | 0 |
| | Indtægter af andre kapitalandele | 39.002 | 25 |
| | Finansielle indtægter | 379.070 | -51 |
| 2 | Finansielle omkostninger | -560.824 | -399 |
| | Resultat før skat | 2.467.382 | -435 |
| | Skat af årets resultat | -57.472 | 96 |
| | Årets resultat | 2.409.910 | -339 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| | Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 2.612.516 | 0 |
| | Overført resultat | -202.606 | -339 |
| | Resultatdisponering i alt | 2.409.910 | -339 |

| Note | Balance | 2015 DKK | 2014 1.000 DKK |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Aktiver pr. 31. december | | | |
| | Investeringsejendomme | 10.100.000 | 10.420 |
| | Materielle anlægsaktiver | 10.100.000 | 10.420 |
| 3 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 2.800.000 | 187 |
| 4 | Kapitalandele i associerede virksomheder | 0 | 0 |
| | Finansielle anlægsaktiver | 2.800.000 | 187 |
| | Anlægsaktiver i alt | 12.900.000 | 10.607 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 3 |
| | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 200.000 | 205 |
| | Udskudte skatteaktiver | 36.211 | 94 |
| | Tilgodehavende skat | 13.018 | 5 |
| | Andre tilgodehavender | 91.406 | 75 |
| | Tilgodehavender | 340.635 | 382 |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 717.670 | 770 |
| | Værdipapirer og kapitalandele | 717.670 | 770 |
| | Likvide beholdninger | 243.239 | 16 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 1.301.544 | 1.168 |
| | Aktiver i alt | 14.201.544 | 11.775 |

| Note | Balance | 2015 DKK | 2014 1.000 DKK |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Passiver pr. 31. december | | | |
| | Virksomhedskapital | 1.500.000 | 3.000 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 2.612.516 | 0 |
| | Reserve for egne kapitalandele | 0 | -2.175 |
| | Overført resultat | -1.196.940 | -319 |
| 5 | Egenkapital i alt | 2.915.576 | 506 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 7.230.352 | 7.514 |
| | Kreditinstitutter | 696.201 | 771 |
| | Andre pengekreditorer | 0 | 6 |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | 7.926.553 | 8.291 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 282.000 | 275 |
| | Kreditinstitutter | 273.494 | 72 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 326.878 | 285 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.428.028 | 2.327 |
| | Anden gæld | 49.015 | 19 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 3.359.415 | 2.978 |
| | Gælds- og hensatte forpligtelser i alt | 11.285.968 | 11.269 |
| | Passiver i alt | 14.201.544 | 11.775 |
| 7 | Eventualforpligtelser | | |
| 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| Noter | 2015 | 2014 |
|---|------------------|------------|
| | DKK | 1.000 DKK |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Løn og gager | 96.250 | 252 |
| Andre omkostninger til social sikring | 1.266 | 0 |
| Øvrige personaleomkostninger | 42.308 | 24 |
| Personaleomkostninger i alt | 139.824 | 276 |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Renter, Forum Estates GmbH | 193.778 | 29 |
| Andre finansielle omkostninger | 367.046 | 370 |
| Finansielle omkostninger i alt | 560.824 | 399 |
| 3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 187.484 | 187 |
| Kostpris 31. december | 187.484 | 187 |
| Årets resultatandel | 2.612.516 | 0 |
| Værdireguleringer 31. december | 2.612.516 | 0 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt | 2.800.000 | 187 |
| Navn | Ejerandel | |
| Forum Estates GmbH | 100 % | |
| 4 Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 160.000 | 160 |
| Kostpris 31. december | 160.000 | 160 |
| Nedskrivning | -160.000 | -160 |
| Værdireguleringer 31. december | -160.000 | -160 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder i alt | 0 | 0 |
| Navn | Hjemsted | Ejerandel |
| B-Stick ApS | Gladsaxe | 50 % |

Noter

| 5 | Egenkapital | Virksom- hedskapi- tal | Reserver for netto- opskrivnin- ger | Reserver for egne kapitalan- dele | Overført resultat | I alt |
|---|---|------------------------------|--|--|----------------------|--------------|
| | | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK |
| | Saldo primo | 3.000 | 0 | -2.175 | -319 | 506 |
| | Kapitalnedsættelse | -1.500 | 0 | 0 | 0 | -1.500 |
| | Erhvervelse af egne kapital- andele | 0 | 0 | 0 | -675 | -675 |
| | Årets henlæggelse til re- serve, ej resultatdisponeret | 0 | 2.613 | 2.175 | 0 | 4.788 |
| | Årets resultat | 0 | 0 | 0 | -203 | -203 |
| | Egenkapital ultimo | 1.500 | 2.613 | 0 | -1.197 | 2.916 |

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | 2015 DKK | 2014 1.000 DKK |
|---|--|-------------|-------------------|
| | Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 5.545.000 | 6.076 |

7 Eventualforpligtelser

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 7.512, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 10.100.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.700, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 10.100. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 1.700 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Draaby Brink

direktør

Serienummer: CVR:29917779-RID:23499750

IP: 176.23.43.188

13-06-2016 kl. 13:24:40 UTC

NEM ID 

Michael Draaby Brink

bestyrelsesformand

Serienummer: CVR:29917779-RID:23499750

IP: 176.23.43.188

13-06-2016 kl. 13:24:40 UTC

NEM ID 

Annett Bengtsson

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-212659011198

IP: 176.23.43.188

13-06-2016 kl. 17:26:12 UTC

NEM ID 

Emil Brink

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-469407476422

IP: 93.167.114.110

13-06-2016 kl. 17:41:16 UTC

NEM ID 

Peter Jørgensen

godkendt revisor

På vegne af: Dansk Revision Hillerød

Serienummer: CVR:26580390-RID:1056984704746

IP: 188.120.68.54

14-06-2016 kl. 04:56:17 UTC

NEM ID 

Michael Draaby Brink

dirigent

Serienummer: CVR:29917779-RID:23499750

IP: 176.23.43.188

14-06-2016 kl. 06:06:36 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NP26A-00U7N-30SGX-HAQVZ-E5T7O-0874Z

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>