

Forum Estates A/S

**Amundsensvej 45
2800 Kongens Lyngby**

CVR-nummer 29917779

Årsrapport

1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Michael Draaby Brink
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Forum Estates A/S
Amundsensvej 45
2800 Kongens Lyngby

CVR-nummer: 29917779
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

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 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, 23. maj 2019

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 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 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, 23. maj 2019

Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390

Peter Jørgensen
Registreret revisor
mne3069

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	285.192	175
1	Personaleomkostninger	-155.314	-116
	Opskrivning ejendomme	51.462	0
	Resultat før finansielle poster	181.340	59
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-111.925	2.585
	Indtægter af andre kapitalandele	228	30
	Finansielle indtægter	54.567	411
	Finansielle omkostninger	-414.849	-289
	Resultat før skat	-290.639	2.796
	Skat af årets resultat	33.335	-51
	Årets resultat	-257.304	2.745
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-257.304	2.745
	Resultatdisponering i alt	-257.304	2.745

		2018	2017
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	9.500.000	9.300
	Materielle anlægsaktiver	9.500.000	9.300
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	74.325	186
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
	Finansielle anlægsaktiver	74.325	186
	Anlægsaktiver i alt	9.574.325	9.486
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.813	4
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	190
	Tilgodehavende skat	9.031	9
	Andre tilgodehavender	91.406	82
	Tilgodehavender	104.250	285
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.440	418
	Værdipapirer og kapitalandele	2.440	418
	Likvide beholdninger	43.732	34
	Omsætningsaktiver i alt	150.422	737
	Aktiver i alt	9.724.747	10.223

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	1.500.000	1.500
	Overført resultat	339.824	597
4	Egenkapital i alt	1.839.824	2.097
	Hensættelser til udskudt skat	23.779	58
	Hensatte forpligtelser	23.779	58
	Gæld til realkreditinstitutter	6.222.745	6.541
	Kreditinstitutter	333.942	382
5	Langfristede gældsforpligtelser	6.556.687	6.923
	Gæld til realkreditinstitutter	318.000	318
	Kreditinstitutter	45.000	42
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	383.929	443
	Gæld til tilknyttede virksomheder	108.201	0
	Anden gæld	449.327	342
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.304.457	1.145
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	7.884.923	8.126
	Passiver i alt	9.724.747	10.223
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018	2017	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	58.920 59	
	Andre omkostninger til social sikring	4.036 3	
	Øvrige personaleomkostninger	92.358 54	
	Personaleomkostninger i alt	155.314 116	
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1 1	
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	Kostpris 1. januar	186.250 187	
	Tilgang i årets løb	0 186	
	Afgang i årets løb	0 -187	
	Kostpris 31. december	186.250 186	
	Værdireguleringer 1. januar	0 2.613	
	Årets resultatandel	-111.925 0	
	Værdiregulering på afhændede aktiver	0 -2.613	
	Værdireguleringer 31. december	-111.925 0	
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	74.325 186	
	Navn	Ejerandel	
	Forum Estates UG	100 %	
3	Kapitalandele i associerede virksomheder		
	Kostpris 1. januar	160.000 160	
	Kostpris 31. december	160.000 160	
	Værdireguleringer 1. januar	-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

4	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	1.500	597	2.097
	Årets resultat	0	-257	-257
	Egenkapital ultimo	1.500	340	1.840

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

5	Langfristede gældsforpligtelser	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.110.000	5.490

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 6.541, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 9.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.700, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 9.500. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 1.700 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 m.v.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultat fra tilknyttede virksomhed 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttede virksomheder indregnes til en skønnet indre værdi foretaget af kapitalejer. Forskydningen mellem den skønnet indre værdi i dattervirksomhed 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

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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 gældsmetode 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.

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: PID:9208-2002-2-716589186412

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-05-28 14:57:12Z

NEM ID 

Michael Draaby Brink

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-716589186412

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-05-28 14:57:12Z

NEM ID 

Annett Bengtsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-212659011198

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-06-03 06:19:23Z

NEM ID 

Emil Brink

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-469407476422

IP: 193.89.xxx.xxx

2019-06-03 07:46:43Z

NEM ID 

Peter Jørgensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26580390-RID:1056984704746

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-06-03 09:18:01Z

NEM ID 

Michael Draaby Brink

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-716589186412

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-06-03 09:32:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z4M1C4-LDT81-SINGA6-X5PQ1-G8UA3-KDKQA

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>