

## **Forum Estates A/S**

**Amundsensvej 45  
2800 Kongens Lyngby**

**CVR-nummer 29917779**

### **Årsrapport**

**1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Michael Draaby Brink  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	5
<b>Årsregnskab</b>	
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 2016 - 31. december 2016

### 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 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, 9. juni 2017

### 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 2016 - 31. december 2016 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, 9. juni 2017

### Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390

Peter Jørgensen  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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. Der har 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 utilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

		2016	2015
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>465.628</b>	<b>458</b>
1	Personaleomkostninger	-116.447	-140
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-865.535	-320
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-516.354</b>	<b>-2</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	2.613
	Indtægter af andre kapitalandele	21.126	39
	Finansielle indtægter	-53.352	379
2	Finansielle omkostninger	-423.273	-561
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-971.853</b>	<b>2.468</b>
	Skat af årets resultat	21.025	-58
	<b>Årets resultat</b>	<b>-950.828</b>	<b>2.410</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	2.613
	Overført resultat	-950.828	-203
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-950.828</b>	<b>2.410</b>

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	9.300.000	10.100
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.300.000</b>	<b>10.100</b>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.800.000	2.800
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>2.800.000</b>	<b>2.800</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.100.000</b>	<b>12.900</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.813	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	200.000	200
	Udsudte skatteaktiver	0	36
	Tilgodehavende skat	5.757	13
	Andre tilgodehavender	497.227	92
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>706.797</b>	<b>341</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	858.083	718
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>858.083</b>	<b>718</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>20.037</b>	<b>243</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.584.917</b>	<b>1.302</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.684.917</b>	<b>14.202</b>



Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	1.500.000	1.500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.612.516	2.613
	Overført resultat	-2.147.768	-1.197
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.964.748</b>	<b>2.916</b>
	Hensættelser til udskudt skat	10.443	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>10.443</b>	<b>0</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	6.859.666	7.230
	Kreditinstitutter	418.730	697
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.278.396</b>	<b>7.927</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	311.000	282
	Kreditinstitutter	428.127	273
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	394.311	327
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.896.236	2.428
	Anden gæld	401.656	49
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.431.330</b>	<b>3.359</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>11.720.169</b>	<b>11.286</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.684.917</b>	<b>14.202</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	52.809	96
Andre omkostninger til social sikring	3.721	1
Øvrige personaleomkostninger	59.917	43
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>116.447</b>	<b>140</b>
Gennemsnitlige antal beskæftigede	1	1
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	111.170	194
Andre finansielle omkostninger	312.103	367
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>423.273</b>	<b>561</b>
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	187.484	187
Kostpris 31. december	187.484	187
Værdireguleringer 1. januar	2.612.516	0
Årets resultatandel	0	2.613
Værdireguleringer 31. december	2.612.516	2.613
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>2.800.000</b>	<b>2.800</b>
Navn	Ejerandel	
Forum Estates GmbH	100 %	
<b>4 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	160.000	160
Kostpris 31. december	160.000	160
Nedskrivning	-160.000	-160
Værdireguleringer 31. december	-160.000	-160
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Navn	Hjemsted	Ejerandel
B-Stick ApS	Gladsaxe	50 %

## Noter

5	Egenkapital	Virksomhedskapital	Reserver for nettoopskrivninger	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	1.500	2.613	-1.197	2.916
	Årets resultat	0	0	-951	-951
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.500</b>	<b>2.613</b>	<b>-2.148</b>	<b>1.965</b>

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

6	Langfristede gældsforpligtelser	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.823.000	5.545

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med datterselskabet Forum Estates GmbH. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Forum Estates GmbH for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 0 pr. 31. december 2016. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 7.171, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 9.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.700, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 9.300. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 200 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 mv.

#### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

## 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 8 % afhængig af ejendomstype og beliggenhed.

#### 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 "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer mv."

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.”

## Annett Bengtsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-212659011198

IP: 2.104.58.122

2017-06-13 08:07:04Z

NEM ID 

## Michael Draaby Brink

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-716589186412

IP: 2.104.58.122

2017-06-13 08:55:45Z

NEM ID 

## Michael Draaby Brink

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-716589186412

IP: 2.104.58.122

2017-06-13 08:55:45Z

NEM ID 

## Emil Brink

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-469407476422

IP: 93.167.114.110

2017-06-15 07:26:46Z

NEM ID 

## Peter Jørgensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26580390-RID:1056984704746

IP: 188.120.68.54

2017-06-15 07:43:47Z

NEM ID 

## Michael Draaby Brink

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-716589186412

IP: 2.104.58.122

2017-06-15 08:03:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IBPMP-KNU34-QE38Q-NE15W-HETJ1-QGIUK

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](mailto: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>