

Forum Estates A/S
Amundsensvej 45
2800 Kongens Lyngby

CVR-nummer 29917779

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den

Michael Draaby Brink
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Forum Estates A/S
Amundsensvej 45
2800 Kongens Lyngby

CVR-nummer: 29917779
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, 31. maj 2018

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 2017 - 31. december 2017 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 Ethiske 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, 31. maj 2017

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 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.

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.

Note	Resultatopgørelse	2017	2016
		DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	174.083	465
1	Personaleomkostninger	-116.225	-116
	Afskrivninger, anlægsaktiver	0	-866
	Resultat før finansielle poster	57.858	-517
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.585.101	0
	Indtægter af andre kapitalandele	30.431	21
	Finansielle indtægter	411.041	-53
2	Finansielle omkostninger	-288.751	-423
	Resultat før skat	2.795.680	-972
	Skat af årets resultat	-50.785	21
	Årets resultat	2.744.895	-951
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	2.744.895	-951
	Resultatdisponering i alt	2.744.895	-951

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	9.300.000	9.300
	Materielle anlægsaktiver	9.300.000	9.300
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	186.250	2.800
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
	Finansielle anlægsaktiver	186.250	2.800
	Anlægsaktiver i alt	9.486.250	12.100
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.813	4
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	190.082	200
	Tilgodehavende skat	9.031	6
	Andre tilgodehavender	82.031	497
	Tilgodehavender	284.957	707
	Andre værdipapirer og kapitalandele	417.555	858
	Værdipapirer og kapitalandele	417.555	858
	Likvide beholdninger	53.950	20
	Omsætningsaktiver i alt	756.462	1.585
	Aktiver i alt	10.242.712	13.685

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	1.500.000	1.500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	2.613
	Overført resultat	597.128	-2.148
5	Egenkapital i alt	2.097.128	1.965
	Hensættelser til udskudt skat	57.148	10
	Hensatte forpligtelser	57.148	10
	Gæld til realkreditinstitutter	6.541.382	6.860
	Kreditinstitutter	382.403	419
6	Langfristede gældsforpligtelser	6.923.785	7.279
	Gæld til realkreditinstitutter	318.000	311
	Kreditinstitutter	62.095	428
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	443.367	394
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.896
	Anden gæld	341.189	402
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.164.651	4.431
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	8.145.584	11.720
	Passiver i alt	10.242.712	13.685
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	58.920	53
	Andre omkostninger til social sikring	3.240	3
	Øvrige personaleomkostninger	54.065	60
	Personaleomkostninger i alt	116.225	116
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
2	Finansielle omkostninger		
	Renter, tilknyttede virksomheder	0	111
	Andre finansielle omkostninger	288.751	312
	Finansielle omkostninger i alt	288.751	423
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	Kostpris 1. januar	187.484	187
	Tilgang i årets løb	186.250	0
	Afgang i årets løb	-187.484	0
	Kostpris 31. december	186.250	187
	Værdireguleringer 1. januar	2.612.516	2.613
	Værdiregulering på afhændede aktiver	-2.612.516	0
	Værdireguleringer 31. december	0	2.613
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	186.250	2.800
	Navn	Ejerandel	
	Forum Estates GmbH	100 % (2016)	
	Forum Estates UG	100 % (2017)	

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
4 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

5 Egenkapital	Virksomhedskapital	Reserver for nettoopkrivninger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	1.500	2.613	-2.148	1.965
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	-2.613	0	-2.613
Årets resultat	0	0	2.745	2.745
Egenkapital ultimo	1.500	0	597	2.097

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

6 Langfristede gældsforpligtelser	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.490.000	5.823

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 2017. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 6.859, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 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 2017 udgør TDKK 9.300. 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 tilbageførsler 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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).

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 "Finansielle indtægter".

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

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 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 registereret, 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: 80.198.252.250

2018-06-13 10:54:20Z

NEM ID 

Michael Draaby Brink

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-716589186412

IP: 80.198.252.250

2018-06-13 10:54:20Z

NEM ID 

Annett Bengtsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-212659011198

IP: 80.198.252.250

2018-06-13 17:00:18Z

NEM ID 

Emil Brink

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-469407476422

IP: 193.89.194.72

2018-06-14 12:50:24Z

NEM ID 

Peter Jørgensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26580390-RID:1056984704746

IP: 188.120.68.54

2018-06-14 13:01:12Z

NEM ID 

Michael Draaby Brink

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-716589186412

IP: 80.198.252.250

2018-06-14 13:05:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnr: 30EVA-X65WL-DQ2EH-3DTE3-QDB50-LJ06L

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 tidsstempet 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>