

FORUM ESTATES A/S

Amundsensvej 45,

2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 29917779

Årsrapport for 2023

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. maj 2024

Michael Draaby Brink
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for FORUM ESTATES A/S.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 16. maj 2024

Direktion

Michael Draaby Brink
Direktør

Bestyrelse

Michael Draaby Brink
Formand

Annett Bengtsson
Medlem

Emil Brink
Medlem

FORUM ESTATES A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FORUM ESTATES A/S Amundsensvej 45, 2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr.	29917779
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Michael Draaby Brink Annett Bengtsson Emil Brink
Direktion	Michael Draaby Brink
Revisor	AC Regnskabsassistance ApS Borupsvang 3.2 2750 Ballerup
CVR-nr.	42804916

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udøve virksomhed med handel og udlejning af ejendomme samt entreprenørvirksomhed inden for byggeri og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 497.360, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 11.838.812, og en egenkapital på kr. 5.454.253.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for FORUM ESTATES A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen forfalder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

FORUM ESTATES A/S

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		573.494	564.773
Personaleomkostninger	1	-289.876	-318.632
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		493.161	510.750
Driftsresultat		776.779	756.891
Indtægter af andre kapitalandele		0	231
Andre finansielle indtægter		0	9.505
Finansielle omkostninger		-278.129	-238.970
Resultat før skat		498.650	527.657
Skat af årets resultat		-1.290	-19.638
Årets resultat		497.360	508.019
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		497.360	508.019
Resultatdisponering		497.360	508.019

FORUM ESTATES A/S

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	11.757.500	11.130.000
Materielle anlægsaktiver		11.757.500	11.130.000
Anlægsaktiver		11.757.500	11.130.000
Tilgodehavende selskabsskat		4.000	0
Andre tilgodehavender		75.000	75.000
Tilgodehavender		79.000	75.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.129	27
Værdipapirer og kapitalandele		2.129	27
Likvide beholdninger		183	19.012
Omsætningsaktiver		81.312	94.039
Aktiver		11.838.812	11.224.039

FORUM ESTATES A/S

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.900.000	1.900.000
Overført resultat		3.554.253	3.056.892
Egenkapital		5.454.253	4.956.892
Hensættelser til udskudt skat		250.826	249.536
Hensatte forpligtelser		250.826	249.536
Gæld til realkreditinstitutter		4.586.997	4.408.002
Langfristede gældsforpligtelser	3	4.586.997	4.408.002
Gæld til kreditinstitutter		250.000	500.000
Gæld til realkreditinstitutter		271.004	158.504
Leverandører af varer og tjenesteydelser		402.720	365.200
Selskabsskat		0	6.785
Anden gæld		623.012	579.120
Kortfristede gældsforpligtelser		1.546.736	1.609.609
Gældsforpligtelser		6.133.733	6.017.611
Passiver		11.838.812	11.224.039
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.900.000	3.056.893	4.956.893
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023	1.900.000	3.056.893	4.956.893
Årets resultat	0	497.360	497.360
Egenkapital 31. december 2023	1.900.000	3.554.253	5.454.253

Noter

	2023	2022
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	240.000	267.000
Andre personaleomkostninger	49.876	51.632
	<u>289.876</u>	<u>318.632</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede		<u>1</u>
 2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	10.084.149	10.304.899
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	134.339	419.250
Afgang i årets løb	0	-511.545
Kostpris ultimo	<u>10.218.488</u>	<u>10.212.604</u>
Opskrivninger primo	1.045.851	535.101
Årets opskrivninger	493.161	510.750
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-128.455
Opskrivninger ultimo	<u>1.539.012</u>	<u>917.396</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>11.757.500</u>	<u>11.130.000</u>

Investeringsejendommene består af 3 ejendomme beliggende i Korsør, 3 ejendomme beliggende i Holeby samt 1 ejendom beliggende i Fredensborg. Ejendommene som primært er boliger, er fuldt udlejet. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normal indtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Afkastet i % er fastsat ud fra ejendommene beliggende (Korsør 8% -8,5%, Holeby 10% og Fredensborg 4%). Udlejningsprocenten er for alle ejendommen sat til 100%.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.586.997	271.004	3.863.355
	<u>4.586.997</u>	<u>271.004</u>	<u>3.863.355</u>

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.858, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 11.758.

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://www.wolterskluwer.com/da-dk/solutions/capego-dk/smartsign/trust-center>

