

## **Forum Estates A/S**

**Amundsensvej 45  
2800 Kongens Lyngby**

**CVR-nummer 29917779**

### **Årsrapport**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

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
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Forum Estates A/S  
Amundsensvej 45  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nummer: 29917779  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

### Bestyrelse

Michael Draaby Brink  
Annett Bengtson  
Emil Brink

### Direktion

Michael Draaby Brink

### 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 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, 18. juni 2021

### 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 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, 18. juni 2021

### 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.

		2020	2019
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>403.389</b>	<b>637</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.651.610	0
1	Personaleomkostninger	-140.501	-97
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.914.498</b>	<b>540</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.613	58
	Indtægter af andre kapitalandele	0	0
	Finansielle indtægter	9.531	10
	Finansielle omkostninger	-285.763	-203
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.653.879</b>	<b>405</b>
	Skat af årets resultat	-91.988	-85
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.561.891</b>	<b>320</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	1.561.891	320
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.561.891</b>	<b>320</b>

		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
2	Investeringsejendomme	12.050.000	9.500
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.050.000</b>	<b>9.500</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.050.000</b>	<b>9.500</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	4
	Andre tilgodehavender	75.000	75
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>75.000</b>	<b>79</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.222	2
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>2.222</b>	<b>2</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>53.062</b>	<b>84</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>130.284</b>	<b>165</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.180.284</b>	<b>9.665</b>



Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	1.900.000	1.900
	Overført resultat	2.221.752	660
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.121.752</b>	<b>2.560</b>
	Hensættelser til udskudt skat	201.648	110
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>201.648</b>	<b>110</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.579.968	5.897
	Kreditinstitutter	804.000	350
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.383.968</b>	<b>6.247</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	318.598	324
	Kreditinstitutter	571.547	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	433.114	367
	Anden gæld	149.657	57
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.472.916</b>	<b>748</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.856.884</b>	<b>6.995</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>12.180.284</b>	<b>9.665</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	1.900	660	2.560
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.562</u>	<u>1.562</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>1.900</u></b>	<b><u>2.222</u></b>	<b><u>4.122</u></b>

Noter	2020	2019
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	60.000	60
Andre omkostninger til social sikring	0	-6
Øvrige personaleomkostninger	80.501	43
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>140.501</b>	<b>97</b>

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

<b>2</b>		
<b>Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. januar	10.720.443	10.720
Tilgang i årets løb	898.390	0
Kostpris 31. december	11.618.833	10.720
Dagsværdiregulering 1. januar	-1.220.443	-1.220
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	1.651.610	0
Dagsværdireguleringer 31. december	431.167	-1.220
<b>Investeringsjendomme i alt</b>	<b>12.050.000</b>	<b>9.500</b>

Investeringsjendommene består af 5 udlejningsejendomme beliggende i Korsør og 1 udlejningsejendom beliggende i Fredensborg. Ejendommene, som primært er boligere, er fuldt udlejede. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2020	2019
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	4,0%–8,5%	4,0%–8,5%

<b>3</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.215.253	4.596

## Noter

---

### 4 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.899, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 12.050.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 2.476, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 12.050. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 2.476 deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter mv.

## 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.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen forfalder.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommenes drift og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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, samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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 registreret, 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

2021-06-21 16:26:13Z

NEM ID 

## Michael Draaby Brink

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-716589186412

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-06-21 16:26:13Z

NEM ID 

## Annett Bengtsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-212659011198

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-06-22 12:28:17Z

NEM ID 

## Emil Brink

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-469407476422

IP: 87.54.xxx.xxx

2021-06-23 08:23:46Z

NEM ID 

## Peter Jørgensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26580390-RID:1056984704746

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-06-23 10:52:22Z

NEM ID 

## Michael Draaby Brink

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-716589186412

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-06-23 11:05:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UF7DQ-G8TXE-WEUVS-SWU73-H5TAH-HPZXE

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>