

## **Forum Estates A/S**

**Amundsensvej 45  
2800 Kongens Lyngby**

**CVR-nummer 29917779**

### **Årsrapport**

**1. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Michael Draaby Brink  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<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

Hjemstedskommune: Gladsaxe  
CVR-nummer: 29917779  
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

### 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 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, 21. marts 2022

### 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 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, 21. marts 2022

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.

		2021	2020
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>563.022</b>	<b>403</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	483.909	1.652
1	Personaleomkostninger	-183.890	-141
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>863.041</b>	<b>1.914</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	16
	Indtægter af andre kapitalandele	270	0
	Finansielle indtægter	9.505	10
	Finansielle omkostninger	-476.041	-286
	<b>Resultat før skat</b>	<b>396.775</b>	<b>1.654</b>
	Skat af årets resultat	-69.654	-92
	<b>Årets resultat</b>	<b>327.121</b>	<b>1.562</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	327.121	1.562
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>327.121</b>	<b>1.562</b>

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
2	Investeringsejendomme	10.840.000	12.050
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.840.000</b>	<b>12.050</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.840.000</b>	<b>12.050</b>
	Andre tilgodehavender	75.467	75
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>75.467</b>	<b>75</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.309	2
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>5.309</b>	<b>2</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>95.709</b>	<b>53</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>176.484</b>	<b>130</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.016.484</b>	<b>12.180</b>



Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	1.900.000	1.900
	Overført resultat	2.548.873	2.222
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.448.873</b>	<b>4.122</b>
	Hensættelser til udskudt skat	236.718	202
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>236.718</b>	<b>202</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.566.505	5.580
	Kreditinstitutter	350.000	804
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.916.505</b>	<b>6.384</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	158.524	319
	Kreditinstitutter	790.207	572
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	360.905	433
	Selskabsskat	36.030	0
	Anden gæld	68.721	150
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.414.388</b>	<b>1.473</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.330.893</b>	<b>7.857</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>11.016.484</b>	<b>12.180</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	2.222	4.122
Årets resultat	0	327	327
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.900</b>	<b>2.549</b>	<b>4.449</b>

Noter	2021	2020
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	108.000	60
Øvrige personaleomkostninger	75.890	81
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>183.890</b>	<b>141</b>
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>2</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	11.618.833	10.720
Tilgang i årets løb	781.091	898
Afgang i årets løb	-2.095.025	0
Kostpris 31. december	10.304.899	11.619
Dagsværdiregulering 1. januar	431.167	-1.220
Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	-504.975	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	608.909	1.652
Dagsværdireguleringer 31. december	535.101	431
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>10.840.000</b>	<b>12.050</b>
Investeringsejendommene består af 4 ejendomme beliggende i Korsør, 2 ejendomme beliggende i Holeby samt 1 ejendom beliggende i Fredensborg. Ejendommene som primært er boliger, er fuldt udlejet. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Afkastet i % er fastsat ud fra ejendommene beliggende (Korsør 7,5% -8,5%, Holeby 10% og Fredensborg 4%). Udlejningsprocenten er for alle ejendommen sat til 100%.		
<b>3</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.936.124	4.215

## Noter

---

### 4 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.725, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 8.600.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.850, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 5.300. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 350 deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter m.v.

## 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 m.v.

### 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

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

Investeringsjendomme 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, ejendommenes 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 ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal 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

2022-03-30 06:28:41 UTC

NEM ID 

## Michael Draaby Brink

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-716589186412

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-03-30 06:28:41 UTC

NEM ID 

## Annett Bengtsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-212659011198

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-03-30 06:37:15 UTC

NEM ID 

## Emil Brink

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-469407476422

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-04-01 09:17:22 UTC

NEM ID 

## Peter Jørgensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26580390-RID:1056984704746

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-04-03 11:32:13 UTC

NEM ID 

## Michael Draaby Brink

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-716589186412

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-04-05 11:51:41 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 07Z8W-ET18H1-BLXSX-HEWXS-MKSZF-PYP8

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 tidsstempelt 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>