

# Fore Århus I ApS

Amaliegade 15, 2., 1256 København K

CVR-nr. 39 98 16 53

## Årsrapport 2018/19

(fra selskabets stiftelse 29. oktober 2018 - 31. december 2019)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2020

Dirigent:

.....



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 29. oktober 2018 - 31. december 2019</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Fore Århus I ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 29. oktober 2018 - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 29. oktober 2018 - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2020  
Direktion:

.....  
Thomas Esben Khan  
direktør

Bestyrelse:

.....  
Lars Skjønnemann  
formand

.....  
Martin Laub

.....  
Thomas Kjærgaard Boesen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Fore Århus I ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fore Århus I ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 29. oktober 2018 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 29. oktober 2018 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 28. maj 2020  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Fore Århus I ApS
Adresse, postnr., by	Amaliegade 15, 2., 1256 København K
CVR-nr.	39 98 16 53
Stiftet	29. oktober 2018
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	29. oktober 2018 - 31. december 2019
Telefon	
Bestyrelse	Lars Skjønnemann, formand Martin Laub Thomas Kjærgaard Boesen
Direktion	Thomas Esben Khan, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er - direkte eller via besiddelse af kapitalandele i andre selskaber - at drive virksomhed med køb, salg, besiddelse samt udlejning af fast ejendom i Danmark og andre aktiviteter i relation hertil.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 1.097.339 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 30.176.941 kr.

Værdiansættelsen af selskabets ejendom til dagsværdi er behæftet med skøn. Der henvises til note 5.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Danmark og resten af verden er i 2020 ramt af COVID-19 virus. Ledelsen venter ikke, at virusudbruddet vil have væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen eller virksomhedens finansielle position.

## Årsregnskab 29. oktober 2018 - 31. december 2019

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19 14 mdr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.289.470
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	297.689
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.587.159
	Finansielle omkostninger	-180.314
	<b>Resultat før skat</b>	1.406.845
4	Skat af årets resultat	-309.506
	<b>Årets resultat</b>	1.097.339
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.500.000
	Overført resultat	-402.661
		1.097.339



## Årsregnskab 29. oktober 2018 - 31. december 2019

## Balance

Note	kr.	<u>2018/19</u>
	<b>AKTIVER</b>	
	<b>Anlægsaktiver</b>	
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
	Investeringsejendomme	91.600.000
		<u>91.600.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>91.600.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	<b>Tilgodehavender</b>	
	Andre tilgodehavender	235.388
		<u>235.388</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	1.452.679
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.688.067</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>93.288.067</u></u>

Årsregnskab 29. oktober 2018 - 31. december 2019

Balance

Note	kr.	2018/19
	<b>PASSIVER</b>	
	<b>Egenkapital</b>	
6	Selskabskapital	355.892
	Overført resultat	28.321.049
	Foreslået udbytte	1.500.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>30.176.941</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	
	Udskudt skat	91.467
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>91.467</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Gæld til realkreditinstitutter	60.853.249
	Deposita	1.378.808
		<u>62.232.057</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	442.782
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	165.920
	Skyldig selskabsskat	68.039
	Anden gæld	110.861
		<u>787.602</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>63.019.659</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>93.288.067</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter balancedagen
- 3 Personaleomkostninger
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 29. oktober 2018 - 31. december 2019

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	0	50.000
Kapitalforhøjelse	305.892	28.723.710	0	29.029.602
Overført via resultatdisponering	0	-402.661	1.500.000	1.097.339
<b>Egenkapital</b>				
<b>31. december 2019</b>	<b>355.892</b>	<b>28.321.049</b>	<b>1.500.000</b>	<b>30.176.941</b>

## Årsregnskab 29. oktober 2018 - 31. december 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fore Århus I ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter renteomkostninger.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

## Årsregnskab 29. oktober 2018 - 31. december 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

**Årsregnskab 29. oktober 2018 - 31. december 2019****Noter****1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****Egenkapital****Foreslået udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Selskabsskat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

**2 Begivenheder efter balancedagen**

Danmark og resten af verden er i 2020 ramt af COVID-19 virus. Ledelsen venter ikke, at virusudbruddet vil have væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen eller virksomhedens finansielle position.

**3 Personaleomkostninger**

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.

**2018/19**  
14 mdr.**4 Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst

218.039

## Årsregnskab 29. oktober 2018 - 31. december 2019

### Noter

kr.	<b>2018/19</b> 14 mdr.
Udskudt skat	91.467
	<b>309.506</b>

### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<b>Investerings- ejendomme</b>
Tilgange	91.302.311
Kostpris 31. december 2019	91.302.311
Opskrivninger 29. oktober 2018	0
Årets værdireguleringer	297.689
Opskrivninger 31. december 2019	297.689
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>91.600.000</b>

Selskabets ejendom er værdiansat efter en afkastbaseret metode ved et afkast på 4,28%. Såfremt afkastet reduceres med 0,25% stiger værdien med ca. 5.682 t.kr. og hvis afkastet øges med 0,25% så falder værdien med ca. 5.055 t.kr.

### 6 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således det seneste år.

kr.	<b>2018/19</b>
Stiftelse	50.000
Kapitalforhøjelse	305.892
	<b>355.892</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 59.527 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 29. oktober 2018 - 31. december 2019

### Noter

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld overfor realkreditinstitutter, 61.296 t.kr, er afgivet pant i investeringsejendommen hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 er 91.600 t.kr.



# 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.”

## Thomas Khan

### Direktion

Serienummer: CVR:38757946-RID:61472378

IP: 62.242.xxx.xxx

2020-06-19 10:02:13Z

NEM ID 

## Thomas Khan

### Dirigent

Serienummer: CVR:38757946-RID:61472378

IP: 62.242.xxx.xxx

2020-06-19 10:02:13Z

NEM ID 

## Lars Skjønnemann

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-868690930189

IP: 95.154.xxx.xxx

2020-06-19 12:30:44Z

NEM ID 

## Thomas Kjærgaard Boesen

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-600631507510

IP: 93.161.xxx.xxx

2020-06-20 16:21:32Z

NEM ID 

## Martin Laub

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-849430386907

IP: 93.163.xxx.xxx

2020-06-25 06:16:14Z

NEM ID 

## Morten Schougaard Soerensen

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 85.83.xxx.xxx

2020-06-25 19:12:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UZNRQB-BOSEZ-7CYMB-ZJX8Z-KL4CY-3VQYD

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>