

# FORUM ESTATES A/S

Amundsensvej 45,

2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 29917779

## Årsrapport for 2022

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. juni 2023

---

Michael Draaby Brink  
Dirigent

**Document ID:**

wHhjw7KRoviirVdWqi1dFs6PjbCJWgpNrrLGt  
H65Hcc=

**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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 28. juni 2023

### **Direktion**

Michael Draaby Brink  
Direktør

### **Bestyrelse**

Michael Draaby Brink  
Formand

Annett Bengtsson  
Medlem

Emil Brink  
Medlem

**FORUM ESTATES A/S**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	FORUM ESTATES A/S Amundsensvej 45, 2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr.	29917779
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Bestyrelse</b>	Michael Draaby Brink Annett Bengtsson Emil Brink
<b>Direktion</b>	Michael Draaby Brink
<b>Revisor</b>	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 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 508.019, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 11.224.039, og en egenkapital på kr. 4.956.892.

### 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 2022 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### 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

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendomme 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 nominal værdi.

### Anden gæld

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



## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>564.773</b>	<b>563.022</b>
Personaleomkostninger	1	-318.632	-183.890
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		510.750	483.909
<b>Driftsresultat</b>		<b>756.891</b>	<b>863.041</b>
Indtægter af andre kapitalandele		231	270
Andre finansielle indtægter		9.505	9.505
Finansielle omkostninger		-238.970	-476.041
<b>Resultat før skat</b>		<b>527.657</b>	<b>396.775</b>
Skat af årets resultat		-19.638	-69.654
<b>Årets resultat</b>		<b>508.019</b>	<b>327.121</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		508.019	327.121
<b>Resultatdisponering</b>		<b>508.019</b>	<b>327.121</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	11.130.000	10.840.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.130.000</b>	<b>10.840.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.130.000</b>	<b>10.840.000</b>
Andre tilgodehavender		75.000	75.467
<b>Tilgodehavender</b>		<b>75.000</b>	<b>75.467</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		27	5.309
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>27</b>	<b>5.309</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>19.012</b>	<b>95.708</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>94.039</b>	<b>176.484</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.224.039</b>	<b>11.016.484</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.900.000	1.900.000
Overført resultat		3.056.892	2.548.873
<b>Egenkapital</b>		<b>4.956.892</b>	<b>4.448.873</b>
Hensættelser til udskudt skat		249.536	236.718
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>249.536</b>	<b>236.718</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.408.002	4.916.505
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>4.408.002</b>	<b>4.916.505</b>
Gæld til kreditinstitutter		500.000	790.207
Gæld til realkreditinstitutter		158.504	158.524
Leverandører af varer og tjenesteydelser		365.200	360.905
Selskabsskat		6.785	36.030
Anden gæld		579.120	68.722
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.609.609</b>	<b>1.414.388</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.017.611</b>	<b>6.330.893</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.224.039</b>	<b>11.016.484</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	1.900.000	2.548.873	4.448.873
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>1.900.000</b>	<b>2.548.873</b>	<b>4.448.873</b>
Årets resultat	0	508.019	508.019
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>1.900.000</b>	<b>3.056.892</b>	<b>4.956.892</b>

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	267.000	108.000
Andre personaleomkostninger	51.632	75.890
	<b>318.632</b>	<b>183.890</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	10.304.899	11.618.833
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	419.250	781.091
Afgang i årets løb	-511.545	-2.095.025
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.212.604</b>	<b>10.304.899</b>
Opskrivninger primo	535.101	431.167
Årets opskrivninger	510.750	608.909
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-128.455	-504.975
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>917.396</b>	<b>535.101</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.130.000</b>	<b>10.840.000</b>

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 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%.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.408.002	158.504	3.863.355
	<b>4.408.002</b>	<b>158.504</b>	<b>3.863.355</b>

### 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.566, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 8.625.

# Årsrapport for 2022.pdf

Name  
**Michael Draaby Brink**


Date  
**2023-07-02**

Title  
**Direktør**

Timestamp  
**2023-07-02T11:38:29.081+02:00**

Document ID  
**wHhJw7KRoviirVdWqi1dFs6PjbCJWgpNrrLGtH65**

Hcc=

Identification  
 **Michael Draaby Brink**

Name  
**Michael Draaby Brink**

Date  
**2023-07-03**

Title  
**Dirigent**

Timestamp  
**2023-07-03T13:12:30.240+02:00**

Document ID  
**wHhJw7KRoviirVdWqi1dFs6PjbCJWgpNrrLGtH65**

Hcc=

Identification  
 **Michael Draaby Brink**

Name  
**Annett Bengtsson**

Date  
**2023-07-02**

Title  
**Bestyrelsesmedlem**

Timestamp  
**2023-07-02T07:20:58.187+02:00**

Document ID  
**wHhJw7KRoviirVdWqi1dFs6PjbCJWgpNrrLGtH65**

Hcc=

Identification  
 **Annett Bengtsson**

Name  
**Emil Brink**

Date  
**2023-07-03**

Title  
**Bestyrelsesmedlem**

Timestamp  
**2023-07-03T12:48:42.511+02:00**

Document ID  
**wHhJw7KRoviirVdWqi1dFs6PjbCJWgpNrrLGtH65**

Hcc=

Identification  
 **Emil Brink**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Name

**Michael Draaby Brink**

Date

**2023-07-02**

Title

**Bestyrelsesformand**

Timestamp

**2023-07-02T11:37:34.007+02:00**

Document ID

**wHhJw7KRoviirVdWqi1dFs6PjbCJWgpNrrLGtH65**

**Hcc=**

Identification



Michael Draaby Brink



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))