FORUM ESTATES A/S

Amundsensvej 45,

2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 29917779

Årsrapport for 2024

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. juni 2025

_____

Michael Draaby Brink
Dirigent

Document ID: be307cee-3669-40c3-a360-112364b39d48

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Document ID: be307cee-3669-40c3-a360-112364b39d48

FORUM ESTATES A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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 18. juni 2025

Direktion

Michael Draaby Brink
Direktør

Bestyrelse

Michael Draaby Brink	Annett Bengtsson	Emil Brink
Formand	Medlem	Medlem

Document ID: be307cee-3669-40c3-a360-112364b39d48

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FORUM ESTATES A/S Amundsensvej 45, 2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr.	29917779
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Michael Draaby Brink Annett Bengtsson Emil Brink
Direktion	Michael Draaby Brink
Revisor	AC Regnskabsassistance ApS Borupsvang 3.2 2750 Ballerup
CVR-nr.	42804916

Document ID: be307cee-3669-40c3-a360-112364b39d48

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 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 527.834, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 12.320.908, og en egenkapital på kr. 5.982.086.

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

Document ID: be307cee-3669-40c3-a360-112364b39d48

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for FORUM ESTATES A/S for 2024 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.

Document ID: be307cee-3669-40c3-a360-112364b39d48

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.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld
Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser
Indtægter fra kapitalandele omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser i det omfang de ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed, den associerede virksomhed eller kapitalinteressen i ejerperioden.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme
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

Document ID: be307cee-3669-40c3-a360-112364b39d48

Anvendt regnskabspraksis

akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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

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.

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

Hensatte forpligtelser

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
Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Document ID: be307cee-3669-40c3-a360-112364b39d48

Anvendt regnskabspraksis

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.

Document ID: be307cee-3669-40c3-a360-112364b39d48

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		**692.781**	**573.494**
Personaleomkostninger	1	-276.522	-289.876
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		412.500	493.161
Driftsresultat		**828.759**	**776.779**
Indtægter af andre kapitalandele		279	0
Andre finansielle indtægter		366	0
Andre finansielle omkostninger		-269.040	-278.129
Resultat før skat		**560.364**	**498.650**
Skat af årets resultat		-32.530	-1.290
Årets resultat		**527.834**	**497.360**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		527.834	497.360
Resultatdisponering		**527.834**	**497.360**

Document ID: be307cee-3669-40c3-a360-112364b39d48

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	12.170.000	11.757.500
Materielle anlægsaktiver		**12.170.000**	**11.757.500**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		40.000	0
Finansielle anlægsaktiver		**40.000**	**0**
Anlægsaktiver		**12.210.000**	**11.757.500**
Tilgodehavende selskabsskat		0	4.000
Andre tilgodehavender		82.667	75.000
Tilgodehavender		**82.667**	**79.000**
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.058	2.129
Værdipapirer og kapitalandele		**2.058**	**2.129**
Likvide beholdninger		**26.183**	**183**
Omsætningsaktiver		**110.908**	**81.312**
Aktiver		**12.320.908**	**11.838.812**

Document ID: be307cee-3669-40c3-a360-112364b39d48

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.900.000	1.900.000
Overført resultat		4.082.086	3.554.253
Egenkapital		**5.982.086**	**5.454.253**
Hensættelser til udskudt skat		275.172	250.826
Hensatte forpligtelser		**275.172**	**250.826**
Gæld til realkreditinstitutter		4.474.527	4.586.997
Langfristede gældsforpligtelser	3	**4.474.527**	**4.586.997**
Gæld til kreditinstitutter		0	250.000
Gæld til realkreditinstitutter		224.990	271.004
Leverandører af varer og tjenesteydelser		417.930	402.720
Selskabsskat		5.184	0
Anden gæld		941.019	623.012
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.589.123**	**1.546.736**
Gældsforpligtelser		**6.063.650**	**6.133.733**
Passiver		**12.320.908**	**11.838.812**
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Document ID: be307cee-3669-40c3-a360-112364b39d48

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.900.000	3.554.252	5.454.252
Årets resultat	0	527.834	527.834
Egenkapital 31. december 2024	**1.900.000**	**4.082.086**	**5.982.086**

Document ID: be307cee-3669-40c3-a360-112364b39d48

Noter

	2024	2023
1. Lønninger		
Lønninger	240.000	240.000
Andre personaleomkostninger	36.522	49.876
	276.522	**289.876**
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	10.218.488	10.084.149
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	134.339
Kostpris ultimo	**10.218.488**	**10.218.488**
Opskrivninger primo	1.539.012	1.045.851
Årets opskrivninger	412.500	493.161
Opskrivninger ultimo	**1.951.512**	**1.539.012**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**12.170.000**	**11.757.500**

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% -9%, Holeby 10% og Fredensborg 4,25%). 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	4.474.527	224.990	4.059.353
	4.474.527	**224.990**	**4.059.353**

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomhederne VillaGreen ApS. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med VillaGreen ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen.
Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør DKK 1.276 pr. 31. december 2024. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.250, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 12.170.

Document ID: be307cee-3669-40c3-a360-112364b39d48

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

Wolters Kluwer

Document ID: be307cee-3669-40c3-a360-112364b39d48

2025-06-18 15:38:16 UTC+00:00 Direktør

Michael Draaby Brink

DK MitID - 841e0ff6-2aa2-41d1-8660-522fa5b55223

2025-06-19 08:38:11 UTC+00:00 Bestyrelsesmedlem

Annett Bengtsson

DK MitID - 28fec4c5-800f-4c75-abf8-43132051416e

2025-06-20 07:37:24 UTC+00:00 Bestyrelsesformand

Michael Draaby Brink

DK MitID - 03950719-eb03-411e-816c-adf8f26cf64f

2025-06-23 06:28:48 UTC+00:00 Bestyrelsesmedlem

Emil Brink

DK MitID - d70cc64d-59d6-4b56-a449-b1d57f213ea3

2025-06-23 19:55:55 UTC+00:00 Dirigent

Michael Draaby Brink

DK MitID - 7c3840fc-6c7e-45b6-8479-c3f31627d86e

Document ID: be307cee-3669-40c3-a360-112364b39d48