

**Folmers Invest A/S**  
**Damhus Boulevard 104**  
**2610 Rødovre**  
**CVR-nr. 20 67 76 43**  
**Årsrapport for 2022/23**  
**(25. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 8. december 2023

---

John Løfgren  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	11
Balance pr. 30. juni 2023	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Folmers Invest 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 8. december 2023

### Direktion

Michael Raaberg

### Bestyrelse

Michael Raaberg

John Løfgren

Ditte Raaberg

Morten Schwartz Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Folmers Invest A/S*

Vi har opstillet årsrapporten for Folmers Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 8. december 2023

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Tonni Viktorius  
registreret revisor  
MNE-nr. mne4540

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Folmers Invest A/S  
Damhus Boulevard 104  
2610 Rødovre

CVR-nr.: 20 67 76 43

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 1. januar 1998

Hjemsted: Rødovre

### Bestyrelse

Michael Raaberg  
John Løfgren  
Ditte Raaberg  
Morten Schwartz Nielsen

### Direktion

Michael Raaberg

### Revisor

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Kingsvej 3  
2630 Taastrup

### Pengeinstitut

BankNordik  
Hvidovrevej 275  
2650 Hvidovre

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendoms -og investeringsvirksomhed og associeret virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af ejendoms dagsværdi, er efter ledelsens skøn udtryk for det gældende markedsniveau. Der er dog usikkerhed ved måling af ejendommenes værdi, da ejendomsmarkedet er væsentligt påvirket af den globale økonomiske krise.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 50.766, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.800.358.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Folmers Invest A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommensdrift og administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### **Kapitalandele i datter virksomheder**

Kapitalandele i datter virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoopskrivning af kapitalandele i datter virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Folmers Invest A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Kapitalandele måles til dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likviderholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

## Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/2023 kr.	2021/2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>50.670</b>	<b>-70.646</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-103.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-52.330</b>	<b>-70.646</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		81.229	109.208
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	50.000
Finansielle omkostninger	2	-116.881	-111.789
<b>Resultat før skat</b>		<b>-87.982</b>	<b>-23.227</b>
Skat af årets resultat	3	37.216	40.135
<b>Årets resultat</b>		<b>-50.766</b>	<b>16.908</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		81.229	109.208
Overført resultat		-131.995	-92.300
		<b>-50.766</b>	<b>16.908</b>

**Balance pr. 30. juni 2023**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	4.712.000	4.815.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.712.000</b>	<b>4.815.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	291.364	210.135
Kapitalandele i associerede virksomheder		50.000	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		12.500	12.500
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>353.864</b>	<b>222.635</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.065.864</b>	<b>5.037.635</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		26.250	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		14.556	1.879
Periodeafgrænsningsposter		5.491	2.303
<b>Tilgodehavender</b>		<b>46.297</b>	<b>4.182</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>111.140</b>	<b>90.026</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>157.437</b>	<b>94.208</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.223.301</b>	<b>5.131.843</b>

## Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		251.364	170.135
Overført resultat		1.048.994	1.180.989
<b>Egenkapital</b>		<b>1.800.358</b>	<b>1.851.124</b>
Hensættelse til udskudt skat		299.684	322.344
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>299.684</b>	<b>322.344</b>
Deposita		66.000	66.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>66.000</b>	<b>66.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.000	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.051.214	2.886.375
Anden gæld		45	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.057.259</b>	<b>2.892.375</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.123.259</b>	<b>2.958.375</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.223.301</b>	<b>5.131.843</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	500.000	170.135	1.180.989	1.851.124
Årets resultat	0	81.229	-131.995	-50.766
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>251.364</b>	<b>1.048.994</b>	<b>1.800.358</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Indtægter af negativ goodwill</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>12.500</u>	<u>12.500</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>12.500</u>	<u>12.500</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	116.718	110.652
Andre finansielle omkostninger	<u>163</u>	<u>1.137</u>
	<b><u>116.881</u></b>	<b><u>111.789</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-14.556	-1.879
Årets udskudte skat	<u>-22.660</u>	<u>-38.256</u>
	<b><u>-37.216</u></b>	<b><u>-40.135</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2022	3.140.910
Kostpris 30. juni 2023	3.140.910
Værdireguleringer 1. juli 2022	1.674.090
Årets værdireguleringer	-103.000
Værdireguleringer 30. juni 2023	1.571.090
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>4.712.000</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af salgsværdien på tilsvarende ejendomme.

## Noter til årsrapporten

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2022	40.000	40.000
Kostpris 30. juni 2023	40.000	40.000
Værdireguleringer 1. juli 2022	170.135	60.927
Årets resultat	81.229	109.208
Værdireguleringer 30. juni 2023	251.364	170.135
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>291.364</b>	<b>210.135</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Din Dyrlæge ApS	Rødovre	100%	291.364	81.229

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Boris Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## Michael Raaberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Michael Joachim Raaberg  
Direktør  
ID: 27a44e0d-9cc2-46aa-8dbb-a5000dcde5c9  
Tidspunkt for underskrift: 08-12-2023 kl.: 14:03:08  
Underskrevet med MitID



## Michael Raaberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Michael Joachim Raaberg  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 27a44e0d-9cc2-46aa-8dbb-a5000dcde5c9  
Tidspunkt for underskrift: 08-12-2023 kl.: 14:03:08  
Underskrevet med MitID



## John Løfgren

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
John Løfgren  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 3b3c1747-0729-4b7a-8501-d88116473c7e  
Tidspunkt for underskrift: 10-12-2023 kl.: 11:50:15  
Underskrevet med MitID



## Ditte Raaberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Ditte Raaberg  
Bestyrelsesmedlem  
ID: df859e37-feb6-42a9-9f29-b5d96c9f7881  
Tidspunkt for underskrift: 08-12-2023 kl.: 13:59:25  
Underskrevet med MitID



## Morten Schwartz Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 8d181c34-fc00-4419-8480-3d4374bbaf43  
Tidspunkt for underskrift: 08-12-2023 kl.: 23:47:32  
Underskrevet med MitID



## Tonni Viktorius

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Tonni Robert Viktorius  
registreret revisor  
ID: 0a7055cf-ee93-4f85-9253-149ecc7fef88  
Tidspunkt for underskrift: 10-12-2023 kl.: 19:42:18  
Underskrevet med MitID



## John Løfgren

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
John Løfgren  
Dirigent  
ID: 3b3c1747-0729-4b7a-8501-d88116473c7e  
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2023 kl.: 08:06:14  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).