

# FOLO Invest ApS

Karen Blixens Vej 18  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 37 57 90 25

**NORDKYST REVISION P/S**

## Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2020 (5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. april 2021

---

Charlotte Mai Mark  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                                      |             |
| Resultatopgørelse                                       | 6           |
| 1. januar - 31. december 2020                           |             |
| Balance 31. december 2020                               | 7           |
| Noter til årsrapporten                                  | 9           |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 12          |

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for FOLO Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 15. april 2021

### **Direktion**

Charlotte Mai Mark  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i FOLO Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FOLO Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

### 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Helsingør, den 15. april 2021

### **Nordkyst Revision P/S**

CVR-nr. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg  
Godkendt revisor, partner  
MNE-nr. mne2940

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

FOLO Invest ApS  
Karen Blixens Vej 18  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 37 57 90 25

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 1. april 2016

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Hørsholm

### Direktion

Charlotte Mai Mark, direktør

### Revisor

Nordkyst Revision P/S  
Østergade 20  
3200 Helsingør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at købe, sælge og udleje ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 2.009.028, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.749.028.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 8.241. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en ejendomsvurdering, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Ejendomsvurderingerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle værdier på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af ejendomsvurderingerne.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2020**

|  | <u>Note</u> | <u>2020</u><br>kr.      | <u>2019</u><br>kr. |
|--|-------------|-------------------------|--------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |             | <b>187.980</b>          | <b>0</b>           |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |             | <u>2.386.597</u>        | <u>0</u>           |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>       |             | <b>2.574.577</b>        | <b>0</b>           |
| Finansielle indtægter                        | 1           | 33.040                  | 0                  |
| Finansielle omkostninger                     |             | <u>-25.754</u>          | <u>0</u>           |
| <b>Resultat før skat</b>                     |             | <b>2.581.863</b>        | <b>0</b>           |
| Skat af årets resultat                       | 2           | <u>-572.835</u>         | <u>0</u>           |
| <b>Årets resultat</b>                        |             | <b><u>2.009.028</u></b> | <b><u>0</u></b>    |
| Ekstraordinært udbytte                       |             | 300.000                 | 0                  |
| Overført resultat                            |             | <u>1.709.028</u>        | <u>0</u>           |
|  |             | <b><u>2.009.028</u></b> | <b><u>0</u></b>    |



## Balance 31. december 2020

|  | Note | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.   |
|--|------|------------------|---------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                  |               |
| Investeringsejendomme                        | 3    | 8.241.250        | 0             |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>8.241.250</b> | <b>0</b>      |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>8.241.250</b> | <b>0</b>      |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 0                | 40.000        |
| Tilgodehavende moms og afgifter              |      | 86.831           | 0             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>86.831</b>    | <b>40.000</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>115.391</b>   | <b>0</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>202.222</b>   | <b>40.000</b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>8.443.472</b> | <b>40.000</b> |

## Balance 31. december 2020

|  | Note | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.   |
|--|------|------------------|---------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |               |
| Virksomhedskapital                                 |      | 40.000           | 40.000        |
| Overført resultat                                  |      | 1.709.028        | 0             |
| <b>Egenkapital</b>                                 | 4    | <b>1.749.028</b> | <b>40.000</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 525.051          | 0             |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>525.051</b>   | <b>0</b>      |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 3.059.794        | 0             |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5    | <b>3.059.794</b> | <b>0</b>      |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5    | 43.500           | 0             |
| Banker   |      | 2.324.131        | 0             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 513.878          | 0             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 215              | 0             |
| Selskabsskat                                       |      | 47.784           | 0             |
| Anden gæld   |      | 180.091          | 0             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>3.109.599</b> | <b>0</b>      |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>6.169.393</b> | <b>0</b>      |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>8.443.472</b> | <b>40.000</b> |
| Leje- og leasingforpligtelser                      | 6    |                  |               |
| Eventualforpligtelser                              | 7    |                  |               |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 8    |                  |               |

## Noter

|   | <u>2020</u>           | <u>2019</u>     |
|---|-----------------------|-----------------|
|   | kr.                   | kr.             |
| <b>1 Finansielle indtægter</b>              |                       |                 |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 5.878                 | 0               |
| Andre finansielle indtægter                 | <u>27.162</u>         | <u>0</u>        |
|   | <b><u>33.040</u></b>  | <b><u>0</u></b> |
| <br>  |                       |                 |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>             |                       |                 |
| Årets aktuelle skat                         | 47.784                | 0               |
| Årets udskudte skat                         | <u>525.051</u>        | <u>0</u>        |
|   | <b><u>572.835</u></b> | <b><u>0</u></b> |

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | Investeringsejendomme          |
|--|--------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2020                        | 0                              |
| Tilgang i årets løb                            | 8.329.653                      |
| Afgang i årets løb                             | <u>-2.475.000</u>              |
| Kostpris 31. december 2020                     | <u>5.854.653</u>               |
| Værdireguleringer 1. januar 2020               | 0                              |
| Årets værdireguleringer                        | <u>2.386.597</u>               |
| Værdireguleringer 31. december 2020            | <u>2.386.597</u>               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b> | <b><u><u>8.241.250</u></u></b> |

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

|                                   | <u>Måling af investeringsejendomme</u> |            |            |                  |
|-----------------------------------|--|------------|------------|------------------|
|                                   | <u>kr.</u>                             | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u>       |
| Værdi                             | <u>8.241.250</u>                       | <u>0</u>   | <u>0</u>   | <u>8.241.250</u> |
| Heraf har ekstern valuar vurderet | <u>8.675.000</u>                       | <u>0</u>   | <u>0</u>   | <u>8.675.000</u> |

## Noter

### 4 Egenkapital

|                                      | Virksomhedskapital | Overført resultat | Foreslået ekstraordinært udbytte | I alt            |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020           | 1                  | 0                 | 0                                | 1                |
| Kontant kapitalforhøjelse            | 39.999             | 0                 | 0                                | 39.999           |
| Betalt ordinært udbytte              | 0                  | 0                 | -300.000                         | -300.000         |
| Årets resultat                       | 0                  | 1.709.028         | 300.000                          | 2.009.028        |
| <b>Egenkapital 31. december 2020</b> | <b>40.000</b>      | <b>1.709.028</b>  | <b>0</b>                         | <b>1.749.028</b> |

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

|                                   | 2020<br>kr.   | 2019<br>kr. | 2018<br>kr. | 2017<br>kr. | 2016<br>kr. |
|-----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Virksomhedskapital 1. januar 2020 | 1             | 1           | 1           | 1           | 1           |
| Tilgang i året                    | 39.999        | 0           | 0           | 0           | 0           |
| <b>Virksomhedskapital</b>         | <b>40.000</b> | <b>1</b>    | <b>1</b>    | <b>1</b>    | <b>1</b>    |

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2020 | Gæld<br>31. december<br>2020 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 0                      | 3.103.294                    | 43.500             | 2.926.245              |
|                                | <b>0</b>               | <b>3.103.294</b>             | <b>43.500</b>      | <b>2.926.245</b>       |

## Noter

|   | <u>2020</u>         | <u>2019</u>          |
|---|---------------------|----------------------|
|   | kr.                 | kr.                  |
| <b>6 Leje- og leasingforpligtelser</b>  |                     |                      |
| <b>Leje- og leasingforpligtelser</b>  |                     |                      |
| Leasingforpligtelser fra operationel leasing.<br>Samlede fremtidige leasingydelser:                   |                     |                      |
| Inden for et år   | 8.559               | 18.480               |
| Mellem 1 og 5 år  | <u>0</u>            | <u>4.209</u>         |
|   | <u><b>8.559</b></u> | <u><b>22.689</b></u> |
| <br>  |                     |                      |
| Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontrakternes udløb | 315.000             | 185.000              |

## 7 Eventualforpligtelser

Tredjemand har stillet selvskyldnerkaution for mellemværende med bank.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet 2XCM Holding A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2017 eller senere.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.959, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.959 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt t.kr. 0 er i selskabets besiddelse.

Tredjemand har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.000, til sikkerhed for bankgæld.

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FOLO Invest IVS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

#### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

Provenu ved salg af ejendomme måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter.

## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder kompensationer i forbindelse med hjælpepakker.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger mv.

Ved salg af ejendomme indregnes tidligere aktiverede omkostninger.

#### 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, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.



## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres på baggrund af en ekstern salgsvurdering af hver enkelt ejendom, med fradrag af hensatte omkostninger i forbindelse med et eventuelt salg.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

NORDKYST REVISION P/S

ØSTERGADE 20 - 3200 HELSINGE  
Tlf. 48 7 9 91 11 - Fax.

---

Kjeld Birk  
Ole Jørgensen  
Jens Jørgen Damberg

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail:  
[www.nordkyst-revision.dk](http://www.nordkyst-revision.dk)