

# **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 2021 (6. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. juni 2022

---

Charlotte Mai Mark  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
1. januar - 31. december 2021	
Balance 31. december 2021	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 28. juni 2022

### **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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 28. juni 2022

### **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 2021

Stiftet: 1. april 2016

Regnskabsår: 6. 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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 272.118, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.476.910.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 1.800. 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 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.013.876</b>	<b>187.980</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-2.827</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>2.011.049</b>	<b>187.980</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-1.971.647</u>	<u>2.386.597</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>39.402</b>	<b>2.574.577</b>
Finansielle indtægter		40.094	33.040
Finansielle omkostninger		<u>-423.988</u>	<u>-25.754</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-344.492</b>	<b>2.581.863</b>
Skat af årets resultat	1	<u>72.374</u>	<u>-572.835</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-272.118</u></u></b>	<b><u><u>2.009.028</u></u></b>
Foreslået udbytte		900.000	0
Ekstraordinært udbytte		0	300.000
Overført resultat		<u>-1.172.118</u>	<u>1.709.028</u>
		<b><u><u>-272.118</u></u></b>	<b><u><u>2.009.028</u></u></b>



## Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	1.800.000	8.241.250
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>39.571</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.839.571</u></b>	<b><u>8.241.250</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.839.571</u></b>	<b><u>8.241.250</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		888.533	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.573.975	0
Andre tilgodehavender		3.818	0
Tilgodehavende moms og afgifter		<u>21.178</u>	<u>86.831</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.487.504</u></b>	<b><u>86.831</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>3.448.249</u></b>	<b><u>115.391</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>6.935.753</u></b>	<b><u>202.222</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>8.775.324</u></b>	<b><u>8.443.472</u></b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		536.910	1.709.028
Foreslået udbytte for regnskabsåret		900.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>1.476.910</b>	<b>1.749.028</b>
Hensættelse til udskudt skat		92.999	525.051
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>92.999</b>	<b>525.051</b>
Banker		1.299.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.059.794
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>1.299.000</b>	<b>3.059.794</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	43.500
Banker		3.388.019	2.324.131
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.014	513.878
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	215
Selskabsskat		359.678	47.784
Anden gæld		2.128.704	180.091
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.906.415</b>	<b>3.109.599</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.205.415</b>	<b>6.169.393</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.775.324</b>	<b>8.443.472</b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	359.678	47.784
Årets udskudte skat	-432.052	525.051
	<b>-72.374</b>	<b>572.835</b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	5.854.653
Tilgang i årets løb	4.894.531
Afgang i årets løb	-9.364.134
Kostpris 31. december 2021	1.385.050
Værdireguleringer 1. januar 2021	2.386.597
Årets værdireguleringer	414.950
Årets tilbageførte værdireguleringer	-2.386.597
Værdireguleringer 31. december 2021	414.950
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>1.800.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

	Måling af investeringsejendomme			
	Afkastbaseret			Ialt
	Salgsværdi	metode	Kostpris	
	kr.	kr.	kr.	kr.
Værdi	1.800.000	0	0	1.800.000
Heraf har ekstern valuar vurderet	1.800.000	0	0	1.800.000

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsår	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	1.709.028	0	1.749.028
Årets resultat	0	-1.172.118	900.000	-272.118
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>536.910</b>	<b>900.000</b>	<b>1.476.910</b>

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2021 kr.	2020 kr.	2019 kr.	2018 kr.	2017 kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2021	40.000	1	1	1	1
Tilgang i året	0	39.999	0	0	0
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	1.299.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	3.103.294	0	0	0
	<b>3.103.294</b>	<b>1.299.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>5 Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for et år	84.495	8.559
Mellem 1 og 5 år	<u>24.220</u>	<u>0</u>
	<u><b>108.715</b></u>	<u><b>8.559</b></u>
Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb	91.541	315.000

## 6 Eventualforpligtelser

Tredjemand har stillet selvskyldnerkaution for mellemværende med bank.

### Kautions- og garantiforpligtelser

Garanti på t.kr. 1.299 i forbindelse med køb af ejendom er indregnet under langfristet bankgæld.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet 2XCM Holding A/S (Administrationselskab) 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.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FOLO Invest ApS for 2021 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.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

#### 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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

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.

## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

#### 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 investerings-ejendomme.

#### 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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### 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.

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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### 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.

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.

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 nettorealisation sværdi.



## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### 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)