

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 2023 (8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 13. juni 2024

Charlotte Mai Mark
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
1. januar - 31. december 2023	
Balance 31. december 2023	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 13. juni 2024

Direktion

Charlotte Mai Mark
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i FOLO Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for FOLO Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Hillerød, den 13. juni 2024

Nordkyst Revision P/S

CVR-nr. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg
Godkendt revisor, partner
mne2940

Selskabsoplysninger

Selskabet

FOLO Invest ApS
Karen Blixens Vej 18
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 37 57 90 25

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 1. april 2016

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Hørsholm

Direktion

Charlotte Mai Mark, direktør

Revisor

Nordkyst Revision P/S
Høgevej 15A
3400 Hillerød

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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 215.335, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.757.856.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 8.415. 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 solgt en ejendom, der påvirker resultatet positivt med ca. 1. mio. kr. i 2024.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		35.827	27.497
Personaleomkostninger		-739	-195.809
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		35.088	-168.312
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-8.480	-8.480
Andre driftsomkostninger		-1.804	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		24.804	-176.792
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		97.082	386.088
Resultat før finansielle poster		121.886	209.296
Finansielle indtægter		106.721	0
Finansielle omkostninger		-324.676	-125.382
Resultat før skat		-96.069	83.914
Skat af årets resultat	1	-119.266	-19.748
Årets resultat		-215.335	64.166
Overført resultat		-215.335	64.166
		-215.335	64.166

Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		8.414.645	7.790.425
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>22.611</u>	<u>31.091</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>8.437.256</u>	<u>7.821.516</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.437.256</u>	<u>7.821.516</u>
Andre tilgodehavender		5.938	2.198.938
Udskudt skatteaktiv		13.281	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>65.075</u>
Tilgodehavender		<u>19.219</u>	<u>2.264.013</u>
Likvide beholdninger		<u>5.525</u>	<u>35.366</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>24.744</u>	<u>2.299.379</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.462.000</u></u>	<u><u>10.120.895</u></u>

Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>2.717.856</u>	<u>1.336.450</u>
Egenkapital	3	<u>2.757.856</u>	<u>1.376.450</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>310.369</u>	<u>177.822</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>310.369</u>	<u>177.822</u>
Banker		3.432.970	8.338.146
Leverandører af varer og tjenesteydelser		93.576	147.445
Anden gæld		<u>1.867.229</u>	<u>81.032</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.393.775</u>	<u>8.566.623</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.393.775</u>	<u>8.566.623</u>
Passiver i alt		<u><u>8.462.000</u></u>	<u><u>10.120.895</u></u>

Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
1 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	119.266	84.823
Sambeskatningsbidrag	0	-65.075
	119.266	19.748
 2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2023		6.989.387
Tilgang i årets løb		7.472.155
Afgang i årets løb		-6.989.387
Kostpris 31. december 2023		7.472.155
 Værdireguleringer 1. januar 2023		801.038
Årets værdireguleringer		942.490
Årets tilbageførte værdireguleringer		-801.038
Værdireguleringer 31. december 2023		942.490
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		8.414.645

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

	Måling af investeringsejendomme			
	Afkastbaseret			Ialt
	Salgsværdi	metode	Kostpris	
	DKK	DKK	DKK	DKK
Værdi	8.414.645	0	0	8.414.645
Heraf har ekstern valuar vurderet	8.790.000	0	0	8.790.000

Noter

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	1.336.450	1.376.450
Årets resultat	0	-215.335	-215.335
Tilskud fra koncern	0	1.596.741	1.596.741
Egenkapital 31. december 2023	40.000	2.717.856	2.757.856

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2023	2022	2021	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Virksomhedskapital 1. januar 2023	40.000	40.000	40.000	1	1
Tilgang i året	0	0	0	39.999	0
Virksomhedskapital	40.000	40.000	40.000	40.000	1

4 Langfristede gældsforpligtelser

5 Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing.
Samlede fremtidige leasingydelser:

	2023	2022
	DKK	DKK
Inden for et år	63.021	71.327
Mellem 1 og 5 år	30.143	94.215
	93.164	165.542

Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb

	2023	2022
	DKK	DKK
	307.000	0

6 Eventualforpligtelser

Tredjemand har stillet selvskyldnerkaution for mellemværende med bank.

Noter

6 Eventualforpligtelser (fortsat)

Kautions- og garantiforpligtelser

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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 3.433, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 8.415.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.385, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.385 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt t.kr. 0 er i selskabets besiddelse.

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FOLO Invest ApS for 2023 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.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

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.

Noter

8 Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Noter

8 Anvendt regnskabspraksis

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.

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 DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter

8 Anvendt regnskabspraksis

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 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Noter

8 Anvendt regnskabspraksis

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

HØGEVEJ 15A - 3400 HILLERØD
Tlf. 48 79 91 11

Kjeld Birk
Jens Jørgen Damberg

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail: revi@nordkyst-revision.dk
www.nordkyst-revision.dk