

# Folsted Invest ApS

Skagensvej 57  
9881 Bindslev

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**07/06/2019**

---

**Henrik Christiansen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Folsted Invest ApS

Skagensvej 57

9881 Bindslev

e-mailadresse: vinduer@live.dk

CVR-nr: 38181734

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor**REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN  
STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Læsøvej 5

9800 Hjørring

DK Danmark

CVR-nr: 15137371

P-enhed: 1008783795

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for Folsted Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Tversted, den 29/05/2019

## Direktion

René Folsted-Christiansen

Henrik Folsted Christiansen

Dan Folsted-Christiansen

Kim Folsted-Christiansen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Folsted Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Folsted Invest ApS for regnskabsåret 1/1 januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Hjørring, 29/05/2019

Tage Kilsgaard Rasmussen , mne9212

Statsautoriseret revisor

REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATSAUTORISERET

REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 15137371

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er investering og salg af ejendomme og hermed forbundne aktiviteter.

## Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har den 5. juli 2017 indgået købsaftale med K/S Tegllhusene om køb af Ejerlejlighed Alliancevej 6A, København SV. Ejerlejligheden er overtaget den 1. marts 2018.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år..

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

### Nettoomsætning

Indtægter fra leje medtages i det år, hvor lejen er forfalden.

### Skat af årets resultat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Scrapværdi indregnes til kr. 0

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger excl. renter direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

I medfør af årsregnskabslovens § 41 opskrives ejendommen i henhold til indhentet ejendomsmæglervurdering. Opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen i posten "reserve for opskrivning" med fradrag for hensættelser til udskudt skat.

Der foretages liniære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 99 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **Tilgodehavender**

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

### **Skyldig skat 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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 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 overafdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på overtagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>42.016</b>	<b>-6.965</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-17.482	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>24.534</b>	<b>-6.965</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-150.604	-30.091
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-126.070</b>	<b>-37.056</b>
Skat af årets resultat .....		23.892	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-102.178</b>	<b>-37.056</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-102.178	-37.056
<b>I alt</b> .....		<b>-102.178</b>	<b>-37.056</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		3.994.778	3.399.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>3.994.778</b>	<b>3.399.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.994.778</b>	<b>3.399.000</b>
Periodeafgrænsningsposter .....		8.525	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>8.525</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		1.428	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>9.953</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.004.731</b>	<b>3.399.000</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger .....		468.730	0
Overført resultat .....		-139.234	-37.056
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>379.496</b>	<b>12.944</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		103.378	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>103.378</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.030.387	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.030.387</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		37.015	0
Gæld til banker .....		0	12.056
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		0	3.319.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		1.407.640	55.000
Periodeafgrænsningsposter .....		5.115	0
Deposita .....		41.700	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.491.470</b>	<b>3.386.056</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.521.857</b>	<b>3.386.056</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.004.731</b>	<b>3.399.000</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

Regnskabsmæssig værdi uden opskrivninger kr. 3.401.789.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.067.402	37.015	2.030.387	1.890.617
	<b>2.067.402</b>	<b>37.015</b>	<b>2.030.387</b>	<b>1.890.617</b>

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkredit

Nom kr. 2.150.000 realkreditpantebreve med sikkerhed i fast ejendom

Gæld realkredit	2.067.402
Fast ejendom med en regnskabsmæssig værdi på	3.994.778

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0