

**Foocus ApS  
Åhusene 3, 8. 2.  
8000 Aarhus C**

**CVR-nr.: 30 70 46 22**

---

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2015 til 31. december 2015**

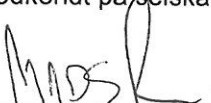
---

**(6. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

414

2016.

  
Mads Heide Ankjær  
Dirigent



**LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S**  
Registrerede revisorer

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsens påtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
Ledelsens beretning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Noter .....	13

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Foocus ApS  
Åhusene 3, 8. 2.  
8000 Aarhus C

CVR nr.: 30 70 46 22  
Telefon: 25327215  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

**Direktion**

Mads Heide Ankjær  
Åhusene 3, 8. 2.  
8000 Aarhus C

**Ejerkreds**

Nedenstående ejer mere end 5 % af anpartskapitalen:  
Mads Ankjær Invest ApS  
Åhusene 3,8. 002  
8000 Aarhus C

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Kannikegade 4-6  
8000 Aarhus C

**Revisor**

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Registrerede revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36C  
8700 Horsens

## Ledelsens påtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Foocus 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 4/4 2016.

**Direktion**



---

Mads Heide Ankjær

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejerne af Foocus ApS Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Foocus ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 4. 9 2016.

### Leif Mikkelsen & Partnere A/S

Registrerede revisorer  
CVR-nr.: 32676421



Poul Erik Brødersen  
Registreret revisor

## Ledelsens beretning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i værdipapirer og investeringsejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsregnskabet for Focous ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Mads Ankjær Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver (investeringsejendomme)

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.600/12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Ændringer i dagsværdien på prioritetsgæld med pant i investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

## Resultatopgørelse

### 1. januar 2015 til 31. december 2015

	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>188.189</b>	<b>310.751</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	75.000	1.133.301
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	30.424	-44.371
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>293.613</b>	<b>1.399.681</b>
Andre finansielle indtægter .....	15.093	6.596
Andre finansielle omkostninger .....	-126.685	-153.758
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>182.021</b>	<b>1.252.519</b>
Skat af årets resultat.....	-37.822	-269.431
<b>Årets resultat</b> .....	<b>144.199</b>	<b>983.088</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte .....	0	10.000
Overført resultat.....	144.199	973.088
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>144.199</b>	<b>983.088</b>

## Balance pr. 31. december 2015

## Aktiver

	2015	2014
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme .....	6.450.000	6.375.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>6.450.000</b>	<b>6.375.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>6.450.000</b>	<b>6.375.000</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser.....	5.181	1
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	7.464	670
Andre tilgodehavender .....	159	1.374
Periodeafgrænsningsposter .....	1.463	1.448
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>14.267</b>	<b>3.493</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	358.143	248.772
<b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>	<b>358.143</b>	<b>248.772</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>24.133</b>	<b>87.981</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>396.543</b>	<b>340.246</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>	<b>6.846.543</b>	<b>6.715.246</b>

**Balance pr. 31. december 2015**  
**Passiver**

	2015	2014
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	1.185.963	1.041.765
<b>2 Egenkapital i alt .....</b>	<b>1.310.963</b>	<b>1.166.765</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat.....	376.510	348.673
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>	<b>376.510</b>	<b>348.673</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld.....	4.824.219	4.854.643
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.824.219</b>	<b>4.854.643</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	55.184	23.068
Selskabsskat.....	0	19.372
Øvrig anden gæld .....	120.099	129.529
Udbytte for regnskabsåret .....	0	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	159.568	163.196
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>334.851</b>	<b>345.165</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5.159.070</b>	<b>5.199.808</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>6.846.543</b>	<b>6.715.246</b>
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo.....	5.243.603
Kostpris 31. december 2015	5.243.603
Opskrivninger, primo .....	1.131.397
Årets opskrivninger .....	75.000
Opskrivninger 31. december 2015	1.206.397
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>6.450.000</b>

Selskabets ejendom er beliggende centralt i Horsens. Selskabets ejendom udlejes hovedsageligt til boligformål.

I værdiansættelsen til dagsværdi, er anvendt en forrentningsfaktor på 5,3% og forudsætningerne for driftsresultat er de realiserede lejeindtægter for 2015 korrigeret for lejestigninger samt forventninger til lejeomkostninger.

Værdiansættelsen medfører en pris pr. kvm på kr. 13.782.

	Primo	Forslag til resul- tatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	1.041.764	144.199	1.185.963
	<u>1.166.764</u>	<u>144.199</u>	<u>1.310.963</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	4.854.643	4.800.000	4.182.483
	<u>4.854.643</u>	<u>4.800.000</u>	<u>4.182.483</u>

## Noter

---

### 4 Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning/selskabsskat m.v.:

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Koncernens danske selskaber hæfter ligeledes solidarisk for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Ud over de i regnskabet oplyste forpligtelser forefindes der kun almindelige forretningsmæssige garantier.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt 4.810 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør t.kr. 6.450.

Selskabet har herudover ikke stillet sikkerhed overfor trediemand.