

**Foocus ApS  
Ceres Alle 7, 7. 3.  
8000 Aarhus C**

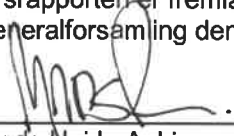
**CVR-nr. 30 70 46 22**

---

**Årsrapport for 2017**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 23. marts 2018



---

Mads Heide Ankjær  
dirigent



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

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 3           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 5           |
| Ledelsesberetning                               | 6           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017 | 11          |
| Balance pr. 31. december 2017                   | 12          |
| Noter til årsrapporten                          | 14          |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 23. marts 2018

Direktion



Mads Heide Ankjær  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### **Til kapitalejeren i Foocus ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Foocus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Horsens, den 23. marts 2018

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Registrerede revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

  
Poul Erik Brodersen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne2483

  
Henrik Sørensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33214

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Foocus ApS  
Ceres Alle 7, 7. 3.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 30 70 46 22

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Aarhus

**Direktion**

Mads Heide Ankjær, direktør

**Revisor**

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Registrerede revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th.  
8700 Horsens

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Kannikegade 4-6  
8000 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i værdipapirer og drift af udlejningsejendom.

### **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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 626.990, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.193.731.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Foocus ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, antennebidrag og andre relevante direkte indtægter i forbindelse med drift af selskabets ejendomme. Omsætningen indregnes i takt med at lejen optjenes jf. de indgåede lejekontrakter.

#### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **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 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 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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet \*\* - \*\*, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på \*\*% korrigeret for risikotillæg. Afkastprocenterne er fastsat til 5%, hvilket ligger indenfor intervallet for centralt beliggende boligudlejningsejendomme i Horsens C.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 vurderet af det uafhængige valuarfirma EDC.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### **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, så forskellen mellem provenu- et 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 over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017**

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br>kr. | <u>2016</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   |             | <b>330.171</b>     | <b>278.027</b>     |
| Personaleomkostninger                                      | 1           | -8.000             | 0                  |
| <b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> |             | <b>322.171</b>     | <b>278.027</b>     |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver                   |             | 450.000            | 24.219             |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                     |             | <b>772.171</b>     | <b>302.246</b>     |
| Finansielle indtægter                                      | 2           | 64.189             | 106.163            |
| Finansielle omkostninger                                   | 3           | -52.902            | -109.638           |
| <b>Resultat før skat</b>                                   |             | <b>783.458</b>     | <b>298.771</b>     |
| Skat af årets resultat                                     | 4           | -156.468           | -42.994            |
| <b>Årets resultat</b>                                      |             | <b>626.990</b>     | <b>255.777</b>     |
| <br>   |             |                    |                    |
| Foreslået udbytte  |             | 800.000            | 0                  |
| Overført resultat  |             | -173.010           | 255.777            |
|  |             | <b>626.990</b>     | <b>255.777</b>     |

**Balance pr. 31. december 2017**

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br>kr.      | <u>2016</u><br>kr.      |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                         |                         |
| Investeringsejendomme                        | 5           | <u>6.900.000</u>        | <u>6.450.000</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |             | <b><u>6.900.000</u></b> | <b><u>6.450.000</u></b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <b><u>6.900.000</u></b> | <b><u>6.450.000</u></b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |             | 0                       | 11.827                  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 693                     | 693                     |
| Andre tilgodehavender                        |             | 7.717                   | 6.186                   |
| Periodeafgrænsningsposter                    |             | <u>1.497</u>            | <u>1.497</u>            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b><u>9.907</u></b>     | <b><u>20.203</u></b>    |
| Værdipapirer                                 |             | <u>745.945</u>          | <u>540.212</u>          |
| <b>Værdipapirer</b>                          |             | <b><u>745.945</u></b>   | <b><u>540.212</u></b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b><u>57.242</u></b>    | <b><u>24.426</u></b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <b><u>813.094</u></b>   | <b><u>584.841</u></b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <b><u>7.713.094</u></b> | <b><u>7.034.841</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2017

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br>kr.      | <u>2016</u><br>kr.      |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                         |                         |
| Virksomhedskapital                                 |             | 125.000                 | 125.000                 |
| Overført resultat                                  |             | 1.268.731               | 1.441.740               |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                |             | 800.000                 | 0                       |
| <b>Egenkapital</b>                                 | <b>6</b>    | <b><u>2.193.731</u></b> | <b><u>1.566.740</u></b> |
| Hensættelse til udskudt skat                       |             | 484.947                 | 386.482                 |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |             | <b><u>484.947</u></b>   | <b><u>386.482</u></b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 4.627.813               | 4.800.000               |
| Deposita   |             | 92.157                  | 100.982                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>7</b>    | <b><u>4.719.970</u></b> | <b><u>4.900.982</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7           | 172.187                 | 0                       |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 44.641                  | 43.671                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 39.620                  | 81.130                  |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |             | 814                     | 22.814                  |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                      |             | 56.542                  | 33.022                  |
| Anden gæld   |             | 642                     | 0                       |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>314.446</u></b>   | <b><u>180.637</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>5.034.416</u></b> | <b><u>5.081.619</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u>7.713.094</u></b> | <b><u>7.034.841</u></b> |
| Eventualposter m.v.                                | 8           |                         |                         |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 9           |                         |                         |

## Noter

|  | <u>2017</u><br>kr.    | <u>2016</u><br>kr.    |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                 |                       |                       |
| Lønninger                                      | <u>8.000</u>          | <u>0</u>              |
|  | <u><b>8.000</b></u>   | <u><b>0</b></u>       |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u>              | <u>0</u>              |
| <br>   |                       |                       |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                 |                       |                       |
| Andre finansielle indtægter                    | 64.179                | 105.563               |
| Valutakursgevinster                            | <u>10</u>             | <u>600</u>            |
|  | <u><b>64.189</b></u>  | <u><b>106.163</b></u> |
| <br>   |                       |                       |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>              |                       |                       |
| Andre finansielle omkostninger                 | <u>52.902</u>         | <u>109.638</u>        |
|  | <u><b>52.902</b></u>  | <u><b>109.638</b></u> |
| <br>   |                       |                       |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                |                       |                       |
| Årets udskudte skat                            | 98.465                | 9.972                 |
| Sambeskatningsbidrag                           | <u>58.003</u>         | <u>33.022</u>         |
|  | <u><b>156.468</b></u> | <u><b>42.994</b></u>  |

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2017                        | 5.243.603                  |
| Kostpris 31. december 2017                     | 5.243.603                  |
| Værdireguleringer 1. januar 2017               | 1.206.397                  |
| Årets værdireguleringer                        | 450.000                    |
| Værdireguleringer 31. december 2017            | 1.656.397                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b> | <b>6.900.000</b>           |

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt en gennemsnitsleje på 917 kr. pr. kvm.

Driftsomkostningerne udgør ca. 20% af lejeindtægterne.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5%. Ved en ændring i afkastkravet på 0,25% vil værdiansættelse ændres med ca. 300.000 kr.

### 6 Egenkapital

|  | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået udbyt-<br>te for regn-<br>skabsåret | I alt            |
|--|-------------------------|----------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2017               | 125.000                 | 1.441.741            | 0   | 1.566.741        |
| Årets resultat                           | 0                       | -173.010             | 800.000                                       | 626.990          |
| <b>Egenkapital 31. december<br/>2017</b> | <b>125.000</b>          | <b>1.268.731</b>     | <b>800.000</b>                                | <b>2.193.731</b> |

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2017 | Gæld<br>31. december<br>2017 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.800.000              | 4.800.000                    | 172.187            | 3.695.521              |
| Deposita                       | 100.982                | 92.157                       | 0                  | 0                      |
|                                | <b>4.900.982</b>       | <b>4.892.157</b>             | <b>172.187</b>     | <b>3.695.521</b>       |

## Noter

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Investx ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Skyldig skat for sambeskatningskredsen fremgår af Administrationsselskabets årsregnskab. I ovenstående balance fremgår alene tilgodehavende eller skyldig sambeskatningsbidrag.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.800, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 6.900

Selskabet har herudover ikke stillet sikkerhed overfor trediemand.