
Fokus 2008 ApS

c/o Café 8 Tallet 2011 ApS,
Richard Mortensens Vej 81 A, st., 2300 København S

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 31 34 85 28

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/6 2018

Timo Hjalmar Kirkegaard
Hoffman
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Fokus 2008 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. juni 2018

Direktion

Timo Hjalmar Kirkegaard
Hoffman

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Fokus 2008 ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fokus 2008 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores 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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabets fortsatte drift er betinget af, at de af ledelsen udarbejdede budgetter efterleves.

Det er ledelsens vurdering, at de udarbejdede budgetter efterleves, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 12. juni 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Ulrik Ræbild
statsautoriseret revisor
mne33262

Thomas Baunkjær Andersen
statsautoriseret revisor
mne35483

Selskabsoplysninger

Selskabet	Fokus 2008 ApS c/o Café 8 Tallet 2011 ApS Richard Mortensens Vej 81 A, st. 2300 København S CVR-nr.: 31 34 85 28 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 28. marts 2008 Regnskabsår: 10. regnskabsår Hjemstedskommune: København
Direktion	Timo Hjalmar Kirkegaard Hoffman
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Advokat	Mazanti-Andersen Korsø Jensen Amaliegade 10 1256 København K
Pengeinstitut	Nordea Erhvervscenter Bornholm Store Torv 16-18 3700 Rønne

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 19.681, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på DKK 2.360.855.

Årets resultat anses af ledelsen for at være utilfredsstillende.

Ledelsen arbejder aktivt med selskabets likviditetsberedskab. Selskabets fortsatte drift forudsætter, at de af ledelsen udarbejdede budgetter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 efterleves. Det er ledelsens forventning, at forudsætningerne indfries, og ledelsen aflægger således årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Selvom ledelsen forventer, at de af ledelsen udarbejdede budgetter for 1. januar – 31. december 2018 realiseres, indikerer ovenstående dog, at der er væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets fortsatte drift.

Der henvises i øvrigt til omtale i note 1.

Kapitaltab

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Ledelsen vil på den kommende generalforsamling redegøre for den økonomiske situation samt præsentere, at selskabskapitalen forventes reetableret ved fremtidige positiv indtjening.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		252.452	238.186
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-50.439</u>	<u>-50.439</u>
Resultat før finansielle poster		202.013	187.747
Finansielle indtægter	2	7.116	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-189.448</u>	<u>-153.137</u>
Resultat før skat		19.681	34.610
Skat af årets resultat	4	<u>0</u>	<u>-138.813</u>
Årets resultat		<u>19.681</u>	<u>-104.203</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>19.681</u>	<u>-104.203</u>
		<u>19.681</u>	<u>-104.203</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		3.951.003	4.001.442
Materielle anlægsaktiver	5	3.951.003	4.001.442
Anlægsaktiver		3.951.003	4.001.442
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		96.659	0
Tilgodehavender		96.659	0
Likvide beholdninger		33.720	156.215
Omsætningsaktiver		130.379	156.215
Aktiver		4.081.382	4.157.657

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-2.485.855	-2.505.536
Egenkapital	6	-2.360.855	-2.380.536
Gæld til realkreditinstitutter		3.255.885	3.355.549
Deposita		121.470	121.470
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.377.355	3.477.019
Gæld til realkreditinstitutter	7	101.899	104.134
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.500	25.987
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.882.227	2.833.938
Anden gæld		43.256	97.115
Kortfristede gældsforpligtelser		3.064.882	3.061.174
Gældsforpligtelser		6.442.237	6.538.193
Passiver		4.081.382	4.157.657
Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Ledelsen arbejder aktivt med selskabets likviditetsberedskab. Selskabets fortsatte drift forudsætter, at de af ledelsen udarbejdede budgetter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 efterleves. Det er ledelsens forventning, at forudsætningerne indfries, og ledelsen aflægger således årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Selvom ledelsen forventer, at de af ledelsen udarbejdede budgetter for 1. januar – 31. december 2018 realiseres, indikerer ovenstående dog, at der er væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets fortsatte drift.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	4.603	0
Andre finansielle indtægter	<u>2.513</u>	<u>0</u>
	<u>7.116</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	32.138	0
Andre finansielle omkostninger	<u>157.310</u>	<u>153.137</u>
	<u>189.448</u>	<u>153.137</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>138.813</u>
	<u>0</u>	<u>138.813</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>4.210.980</u>
Kostpris 31. december	<u>4.210.980</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	209.538
Årets afskrivninger	<u>50.439</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>259.977</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.951.003</u>

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-2.505.536	-2.380.536
Årets resultat	<u>0</u>	<u>19.681</u>	<u>19.681</u>
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>-2.485.855</u>	<u>-2.360.855</u>

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt kr. 1, svarende til en nominel værdi andragende DKK 125.000.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden selskabets stiftelse. Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser, og ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.848.000	2.939.000
Mellem 1 og 5 år	407.885	416.549
Langfristet del	<u>3.255.885</u>	<u>3.355.549</u>
Inden for 1 år	<u>101.899</u>	<u>104.134</u>
	<u>3.357.784</u>	<u>3.459.683</u>
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	<u>121.470</u>	<u>121.470</u>
Langfristet del	<u>121.470</u>	<u>121.470</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>121.470</u>	<u>121.470</u>

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.951.003	4.001.442

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv, hvis værdi andrager T.DKK 124 pr. 31. december 2017. Skatteaktiver kan henføres til fremførelse af skattemæssige underskud samt øvrige tidsmæssige forskelle.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Valuta Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Nærtstående parter

Transaktioner

Transaktioner med nærtstående parter er i regnskabsåret gennemført på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Valuta Holding ApS: 100% ejerandel

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fokus 2008 ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes 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 regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten. I bruttofortjenesten er nettoomsætningen, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger sammendraget.

Nettoomsætning

Lejeindtægten indregnes som nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte ydelser er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og- omkostninger, valutareguleringer mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 Valuta Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 25 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.