

---

# ***Fokus 2008 ApS***

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

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 31 34 85 28

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 11/06 2019

Timo Hjalmar Kirkegaard  
Hoffman  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. juni 2019

## Direktion

Timo Hjalmar Kirkegaard  
Hoffman

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Fokus 2008 ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fokus 2008 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

## 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 11. juni 2019

## **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Ulrik Ræbild  
statsautoriseret revisor  
mne33262

Thomas Baunkjær Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne35483

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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: 11. regnskabsår Hjemstedskommune: København
<b>Direktion</b>	Timo Hjalmar Kirkegaard Hoffman
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Advokat</b>	Mazanti-Andersen Korsø Jensen Amaliegade 10 1256 København K
<b>Pengeinstitut</b>	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 2018 udviser et overskud på DKK 139.051, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på DKK 59.804.

Årets resultat anses af ledelsen for at være tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret 2018 modtaget et koncerntilskud fra moderselskabet Valuta Holding ApS andragende t.kr. 2.162, som har påvirket egenkapitalen positivt.

## Kapitalberedskabet

For omtale vedrørende selskabets kapitalberedskab, henvises der 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 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2018 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	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>314.928</b>	<b>252.452</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-50.439</u>	<u>-50.439</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>264.489</b>	<b>202.013</b>
Finansielle indtægter	2	0	7.116
Finansielle omkostninger	3	<u>-125.438</u>	<u>-189.448</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>139.051</b>	<b>19.681</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>139.051</u></b>	<b><u>19.681</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>139.051</u>	<u>19.681</u>
		<b><u>139.051</u></b>	<b><u>19.681</u></b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		3.900.564	3.951.003
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>3.900.564</b>	<b>3.951.003</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.900.564</b>	<b>3.951.003</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	96.659
Periodeafgrænsningsposter		8.880	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.880</b>	<b>96.659</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>41.335</b>	<b>33.720</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>50.215</b>	<b>130.379</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.950.779</b>	<b>4.081.382</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-184.804	-2.485.855
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>-59.804</b>	<b>-2.360.855</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.139.738	3.255.885
Deposita		121.470	121.470
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>3.261.208</b>	<b>3.377.355</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	99.664	101.899
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.500	37.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		551.851	2.882.227
Anden gæld		60.360	43.256
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>749.375</b>	<b>3.064.882</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.010.583</b>	<b>6.442.237</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.950.779</b>	<b>4.081.382</b>
Kapitalberedskab	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Kapitalberedskab

Ledelsen arbejder kontinuerligt med forbedring og optimering af selskabets drift og finansielle performance. Det er ledelsens forventning at selskabet realiserer det udarbejdede budget for 2019 samt at moderselskabet Valuta Holding ApS såfremt behov, vil stille den nødvendige likviditet til rådighed. Den af Valuta Holding ApS afgivne støtteerklæring er gældende til og med den 31. december 2019 og er beløbsbegrænset til t.kr. 200. Med udgangspunkt heri anser ledelsen, selskabets kapitalberedskab for forsvarligt og at selskabet kan afregne og svare sine forpligtelser i takt med disse forfalder til og med den 31. december 2019.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	4.603
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>2.513</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>7.116</u></b>

## 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	19.924	32.138
Andre finansielle omkostninger	<u>105.514</u>	<u>157.310</u>
	<b><u>125.438</u></b>	<b><u>189.448</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. januar	4.210.980
Kostpris 31. december	4.210.980
Opskrivninger 1. januar	0
Opskrivninger 31. december	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	259.977
Årets afskrivninger	50.439
Ned- og afskrivninger 31. december	310.416
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.900.564</b>

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-2.485.855	-2.360.855
Koncerttilskud	0	2.162.000	2.162.000
Årets resultat	0	139.051	139.051
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>-184.804</b>	<b>-59.804</b>

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

# Noter til årsregnskabet

## 6 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>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.740.517	2.848.000
Mellem 1 og 5 år	<u>399.221</u>	<u>407.885</u>
Langfristet del	3.139.738	3.255.885
Inden for 1 år	<u>99.664</u>	<u>101.899</u>
	<b><u>3.239.402</u></b>	<b><u>3.357.784</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>121.470</u>	<u>121.470</u>
Langfristet del	121.470	121.470
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>121.470</u></b>	<b><u>121.470</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.900.564	3.951.003

## Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv, hvis værdi andrager t.dkk 94 pr. 31. december 2018. 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.

## 8 Nærtstående parter

### Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

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

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### 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.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### 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

## 9 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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### 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 renteomkostning 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.