

*Focus Properties ApS
Fåborgvej 65A
5700 Svendborg*

CVR-nr: 33 15 37 24

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2016 - 30. juni 2017*

(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29. november 2017

Anni Barrett, Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
---------------------------	---

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Anvendt regnskabspraksis	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance.....	9
--------------	---

Noter.....	11
------------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Focus Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 29. november 2017

Direktion

Per Skalshøj

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Focus Properties ApS Fåborgvej 65A 5700 Svendborg
	Telefon: 62 21 53 53
	CVR-nr.: 33 15 37 24
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Per Skalshøi
Pengeinstitut	Nykredit Mageløs 2 5100 Odense C
Ejerforhold, over 5%	BJA Invest ApS Fredslund Invest ApS JANSK Invest ApS Murholm Invest ApS Naap Invest ApS Rødme Invest ApS Skalshøi Invest ApS
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 29. november 2017 på selskabets adresse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Focus Properties ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

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.

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

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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af normalindtjeningsmetoden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoresultat delt med afkastkravet. Nettoresultatet beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoresultatet beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Selskabet ejer ejendommen Fåborgvej 65A, 5700 Svendborg og for denne ejendom er afkastkravet sat til 8,7% pa. Ejendommen er fuldt udlejet.

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.

Egenkapital

Udbytte

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

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 nettorealisationsværdi.

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 indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/17	2015/16 kr. 1000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	847.675	831
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-101.472	-132
Andre eksterne omkostninger	-18.876	-18
BRUTTORESULTAT	727.327	681
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	727.327	681
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	36.479	-3
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	76.133	-59
DRIFTSRESULTAT	839.939	619
Andre finansielle indtægter	0	1
1 Andre finansielle omkostninger	-181.006	-199
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	658.933	421
2 Skat af årets resultat	-126.006	-99
ÅRETS RESULTAT	532.927	322
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	532.927	322
DISPONERET I ALT	532.927	322

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
Grunde og bygninger.....	7.886.128	7.849
Materielle anlægsaktiver.....	7.886.128	7.849
ANLÆGSAKTIVER.....	7.886.128	7.849
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	89.174	102
Tilgodehavender.....	89.174	102
Likvide beholdninger.....	89.986	90
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	179.160	192
AKTIVER.....	8.065.288	8.041

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital	770.000	770
Overført resultat.....	1.616.921	1.084
3 EGENKAPITAL.....	2.386.921	1.854
Hensættelse til udskudt skat	224.748	211
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	224.748	211
Prioritetsgæld	2.564.664	2.772
Kreditinstitutter.....	181.570	369
Deposita	428.034	420
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.650.000	1.694
Langfristede gældsforpligtelser	4.824.268	5.255
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	362.762	487
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.876	19
4 Selskabsskat	90.655	52
Anden gæld	174.058	163
Kortfristede gældsforpligtelser.....	629.351	721
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	5.453.619	5.976
PASSIVER	8.065.288	8.041
5 Nærtstående parter		

NOTER

	2016/17	2015/16 kr. 1000	
1 Andre finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter	19.570	18	
Låneomkostninger	0	1	
Renter, lån	72.219	87	
Prioritetsrenter, kreditforeninger	89.217	93	
	181.006	199	
	181.006	199	
2 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets resultat	111.804	98	
Regulering af udskudt skat	14.202	1	
	126.006	99	
	126.006	99	
3 Egenkapital	Primo	Forslag til re- sultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	770.000	0	770.000
Overført resultat	1.083.994	532.927	1.616.921
	1.853.994	532.927	2.386.921
	1.853.994	532.927	2.386.921
4 Selskabsskat	2017	2016 kr. 1000	
Selskabsskat, primo	51.906	13	
Skat af årets resultat	111.804	98	
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	945	1	
Betalt ordinær acontoskat	-36.000	-28	
Betalt frivillig acontoskat	-38.000	-32	
	90.655	52	
	90.655	52	

NOTER

	2017	2016
		kr. 1000

5 Nærtstående parter

Udover lån og husleje på normale forretningsmæssige betingelser, har der i regnskabsåret ikke været transaktioner med nærtstående parter.