

*Focus Properties ApS
Fåborgvej 65A
5700 Svendborg*

CVR-nr: 33 15 37 24

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2018 - 30. juni 2019*

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29. november 2019

Anni Barrett, Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

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

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

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

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

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 29. november 2019

Direktion

Per Skalshøj

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Focus Properties ApS Fåborgvej 65A 5700 Svendborg
	Telefon: 62 21 53 53
	CVR-nr.: 33 15 37 24
	Kommune: Svendborg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Per Skalshøi
Pengeinstitut	Nykredit
Ejerforhold	BJA Invest ApS, Vængevej 5, 5772 Kværndrup Fredslund Invest ApS, Lundsbjergvej 59, 5863 Ferritslev Fyn JANSK Invest ApS, Rolighedsvej 30, 5900 Rudkøbing Murholm Invest ApS, Nordvej 1 Thurø, 5700 Svendborg Naap Invest ApS, Erikkevej 2C, 5700 Svendborg Rødme Invest ApS, Rødmevej 44, 5771 Stenstrup Skalshøi Invest ApS, Solvænget 21, 5883 Oure
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 29. november 2019 på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af erhvervsejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Focus Properties ApS for 2018/19 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.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

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

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

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

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

Nettoresultatet beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 8,0% pa. Ejendommen er fuldt udlejet.

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 indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

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.

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.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

	2018/19	2017/18 kr. 1000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	881.922	865
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-79.147	-72
Andre eksterne omkostninger	-20.470	-19
BRUTTORESULTAT	782.305	774
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	782.305	774
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-171.845	45
DRIFTSRESULTAT	610.460	819
1 Andre finansielle omkostninger	-144.725	-169
RESULTAT FØR SKAT	465.735	650
2 Skat af årets resultat.....	-112.127	-137
ÅRETS RESULTAT	353.608	513
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	353.608	513
DISPONERET I ALT	353.608	513

BALANCE PR. 30. JUNI 2019
AKTIVER

	2019	2018 kr. 1000
Grunde og bygninger.....	7.841.638	7.931
Materielle anlægsaktiver	7.841.638	7.931
ANLÆGSAKTIVER	7.841.638	7.931
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	92.776	0
Tilgodehavender	92.776	0
Likvide beholdninger	202.091	229
OMSÆTNINGSAKTIVER	294.867	229
AKTIVER	8.136.505	8.160

BALANCE PR. 30. JUNI 2019
PASSIVER

	2019	2018 kr. 1000
Virksomhedskapital	770.000	770
Overført resultat.....	2.483.985	2.130
3 EGENKAPITAL.....	3.253.985	2.900
Hensættelse til udskudt skat	217.032	236
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	217.032	236
Prioritetsgæld	2.293.423	2.431
Kreditinstitutter.....	0	0
Deposita	445.327	437
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.560.000	1.560
Langfristede gældsforpligtelser	4.298.750	4.428
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	137.185	316
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.250	0
4 Selskabsskat	30.830	103
Anden gæld	190.473	177
Kortfristede gældsforpligtelser.....	366.738	596
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	4.665.488	5.024
PASSIVER	8.136.505	8.160
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		

NOTER

	2018/19	2017/18 kr. 1000	
1 Andre finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter	4.624	12	
Renter, lån	62.571	66	
Prioritetsrenter, kreditforeninger	77.048	85	
Tillæg til selskabsskat.....	482	6	
	144.725	169	
	144.725	169	
2 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets resultat	131.252	126	
Regulering af udskudt skat.....	-19.125	11	
	112.127	137	
	112.127	137	
3 Egenkapital	Primo	Forslag til re- sultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	770.000	0	770.000
Overført resultat.....	2.130.377	353.608	2.483.985
	2.900.377	353.608	3.253.985
	2.900.377	353.608	3.253.985
4 Selskabsskat	2019	2018 kr. 1000	
Selskabsskat, primo	104.353	91	
Skat af årets resultat.....	131.252	126	
Regulering af tidligere års skat.....	0	5	
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	-257	-5	
Betalt ordinær acontoskat	-46.000	-41	
Betalt frivillig acontoskat	-159.000	-74	
Procentregulering, selskabsskat	482	1	
	30.830	103	
	30.830	103	

NOTER

	2019	2018
		kr. 1000

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

7 Nærtstående parter

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