

*Focus Properties ApS
Fåborgvej 65A
5700 Svendborg*

CVR-nr: 33 15 37 24

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2015 - 30. juni 2016*

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20. september 2016


Anni Barrett, Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis 5

Resultatopgørelse 8

Balance..... 9

Noter..... 11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Focus Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

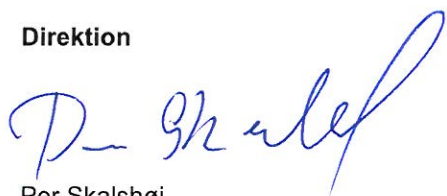
Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 14. september 2016

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 20. september 2016 på selskabets adresse. |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Focus Properties ApS for 2015/16 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

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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 med lejemål, der er uopsigelige frem til 2017.

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 nettorealiseringsværdi.

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 dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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 2015 - 30. JUNI 2016

| | 2015/16 | 2014/15 kr. 1000 |
|--|----------------|---------------------|
| Lejeindtægter af investeringsejendomme | 831.055 | 815 |
| Investeringsejendommenes driftsomkostninger | -130.985 | -80 |
| Andre eksterne omkostninger | -19.243 | -20 |
| BRUTTORESULTAT | 680.827 | 715 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -3.089 | 8 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme..... | -59.216 | 51 |
| DRIFTSRESULTAT | 618.522 | 774 |
| Andre finansielle indtægter..... | 1.354 | 0 |
| 1 Andre finansielle omkostninger | -199.234 | -302 |
| ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT | 420.642 | 472 |
| 2 Skat af årets resultat..... | -98.964 | -98 |
| ÅRETS RESULTAT | 321.678 | 374 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | 321.678 | 374 |
| DISPONERET I ALT | 321.678 | 374 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
AKTIVER

| | 2016 | 2015 kr. 1000 |
|---|------------------|------------------|
| 3 Investeringsejendomme | 7.849.649 | 7.852 |
| Materielle anlægsaktiver | 7.849.649 | 7.852 |
| ANLÆGSAKTIVER | 7.849.649 | 7.852 |
| | | |
| Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme..... | 101.800 | 100 |
| Tilgodehavender | 101.800 | 100 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 0 | 57 |
| Værdipapirer og kapitalandele | 0 | 57 |
| Likvide beholdninger | 90.403 | 120 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 192.203 | 277 |
| | | |
| AKTIVER | 8.041.852 | 8.129 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
PASSIVER

| | 2016 | 2015 kr. 1000 |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | 770.000 | 880 |
| Overført resultat..... | 1.083.994 | 871 |
| 4 EGENKAPITAL..... | 1.853.994 | 1.751 |
| | | |
| 5 Hensættelse til udskudt skat | 210.546 | 210 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | 210.546 | 210 |
| | | |
| Prioritetsgæld | 2.771.795 | 2.841 |
| Kreditinstitutter..... | 369.312 | 0 |
| Deposita | 419.641 | 411 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 1.693.763 | 1.981 |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser | 5.254.511 | 5.233 |
| | | |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 486.699 | 732 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 20.964 | 3 |
| 7 Selskabsskat | 51.906 | 13 |
| Anden gæld | 163.232 | 187 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | 722.801 | 935 |
| | | |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | 5.977.312 | 6.168 |
| | | |
| PASSIVER | 8.041.852 | 8.129 |
| | | |
| 8 Nærtstående parter | | |

NOTER

| | 2015/16 | 2014/15 kr. 1000 |
|--|----------------|----------------------------|
| 1 Andre finansielle omkostninger | | |
| Renter, pengeinstitutter | 18.087 | 0 |
| Låneomkostninger | 1.000 | 28 |
| Renter, lån | 86.874 | 109 |
| Kurstab på lån, realisationsprincip | 0 | 68 |
| Prioritetsrenter, kreditforeninger | 93.273 | 97 |
| | 199.234 | 302 |
| | 199.234 | 302 |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets resultat | 98.164 | 80 |
| Regulering af udskudt skat | 800 | 18 |
| | 98.964 | 98 |
| | 98.964 | 98 |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | Investerings- ejendomme |
| Kostpris, primo | | 7.055.377 |
| Tilgang i årets løb | | 0 |
| Afgang i årets løb | | 0 |
| | | 7.055.377 |
| Kostpris 30. juni 2016 | | 7.055.377 |
| Opskrivninger, primo | | 797.361 |
| Afgang i årets løb | | -3.089 |
| | | 794.272 |
| Af-/nedskrivninger, primo | | 0 |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver | | 0 |
| Årets af-/nedskrivninger | | 0 |
| | | 0 |
| Af-/nedskrivninger 30. juni 2016 | | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016 | | 7.849.649 |

NOTER

| | Primo | Kapital nedsættelse | Køb egne anparter | Forslag til re- sultatdisponering | Ultimo |
|-------------------------|------------------|------------------------|----------------------|--------------------------------------|------------------|
| 4 Egenkapital | | | | | |
| Virksomhedskapital..... | 880.000 | -110.000 | 0 | 0 | 770.000 |
| Overført resultat..... | 871.218 | 110.000 | -218.902 | 321.678 | 1.083.994 |
| | <u>1.751.218</u> | <u>0</u> | <u>-218.902</u> | <u>321.678</u> | <u>1.853.994</u> |

Selskabet har i regnskabsåret købt egne anparter nom. kr. 110.000. Anpartskapitalen er nedsat med samme beløb.

| | Regnskabs- mæssig værdi | Skattemæssig værdi | Midlertidig forskel |
|--|----------------------------|-----------------------|------------------------|
| 5 Udskudt skat | | | |
| Materielle anlægsaktiver..... | 7.849.649 | 6.865.885 | 983.764 |
| Omsætningsaktiver..... | 192.203 | 218.940 | -26.737 |
| Langfristede gældsforpligtelser | -5.254.511 | -5.484.389 | 229.878 |
| | <u>2.787.341</u> | <u>1.600.436</u> | <u>1.186.905</u> |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | | <u><u>210.546</u></u> |

| | Restgæld 30/ 6 2016 | Dagsværdi 30/6 2016 | Kortfristet andel | 2015 kr. 1000 |
|--|------------------------|------------------------|----------------------|------------------|
| 6 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld | 2.823.672 | 2.899.805 | 128.010 | 2.153.036 |
| Kreditinstitutter..... | 550.000 | 550.000 | 180.688 | 0 |
| Deposita | 419.641 | 419.641 | 0 | 0 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 1.871.764 | 1.871.764 | 178.001 | 1.650.000 |
| | <u>5.665.077</u> | <u>5.741.210</u> | <u>486.699</u> | <u>3.803.036</u> |

NOTER

| | 2016 | 2015 kr. 1000 |
|--|---------------|------------------|
| 7 Selskabsskat | | |
| Selskabsskat, primo | 13.417 | 80 |
| Udbytteskat..... | -262 | 0 |
| Skat af årets resultat..... | 98.164 | 80 |
| Betalt indkomstskat i regnskabsåret..... | 587 | -5 |
| Betalt ordinær acontoskat | -28.000 | -19 |
| Betalt frivillig acontoskat..... | -32.000 | -123 |
| | <u>51.906</u> | <u>13</u> |

8 Nærtstående parter

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