

*Focus Properties ApS
Fåborgvej 65A
5700 Svendborg*

CVR-nr: 33 15 37 24

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2017 - 30. juni 2018*

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25. november 2018

Anni Barrett, Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

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

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

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

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

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

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

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 25. november 2018

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 25. november 2018 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

GENERELT

Årsregnskabet for Focus Properties ApS for 2017/18 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 9,3% 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

	2017/18	2016/17 kr. 1000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	864.628	848
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-71.560	-102
Andre eksterne omkostninger	-17.455	-18
BRUTTORESULTAT	775.613	728
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	775.613	728
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	45.075	36
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	76
DRIFTSRESULTAT	820.688	840
1 Andre finansielle omkostninger	-169.499	-181
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	651.189	659
2 Skat af årets resultat	-137.733	-126
ÅRETS RESULTAT	513.456	533
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	513.456	533
DISPONERET I ALT	513.456	533

BALANCE PR. 30. JUNI 2018
AKTIVER

	2018	2017 kr. 1000
Grunde og bygninger.....	7.931.203	7.885
Materielle anlægsaktiver	7.931.203	7.885
ANLÆGSAKTIVER	7.931.203	7.885
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	0	89
Tilgodehavender	0	89
Likvide beholdninger	228.996	90
OMSÆTNINGSAKTIVER	228.996	179
AKTIVER	8.160.199	8.064

BALANCE PR. 30. JUNI 2018
PASSIVER

	2018	2017 kr. 1000
Virksomhedskapital	770.000	770
Overført resultat.....	2.130.377	1.617
3 EGENKAPITAL.....	2.900.377	2.387
Hensættelse til udskudt skat	236.157	225
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	236.157	225
Prioritetsgæld	2.430.608	2.565
Kreditinstitutter.....	0	182
Deposita	436.595	428
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.560.000	1.650
Langfristede gældsforpligtelser	4.427.203	4.825
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	315.733	363
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1
4 Selskabsskat	104.353	91
Anden gæld	176.376	172
Kortfristede gældsforpligtelser.....	596.462	627
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	5.023.665	5.452
PASSIVER	8.160.199	8.064
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		

NOTER

	2017/18	2016/17 kr. 1000	
1 Andre finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter	12.107	20	
Renter, lån	66.030	72	
Prioritetsrenter, kreditforeninger	85.067	89	
Tillæg til selskabsskat.....	6.295	0	
	169.499	181	
	169.499	181	
2 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets resultat	126.324	112	
Regulering af udskudt skat.....	11.409	14	
	137.733	126	
	137.733	126	
3 Egenkapital	Primo	Forslag til re- sultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	770.000	0	770.000
Overført resultat.....	1.616.921	513.456	2.130.377
	2.386.921	513.456	2.900.377
	2.386.921	513.456	2.900.377
4 Selskabsskat	2018	2017 kr. 1000	
Selskabsskat, primo	90.655	52	
Skat af årets resultat.....	126.324	112	
Regulering af tidligere års skat.....	4.989	0	
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	-3.921	1	
Betalt ordinær acontoskat	-41.000	-36	
Betalt frivillig acontoskat	-74.000	-38	
Procentregulering, selskabsskat	1.306	0	
	104.353	91	
	104.353	91	

NOTER

	2018	2017
		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.