

*Focus Properties ApS  
Fåborgvej 65A  
5700 Svendborg*

*CVR-nr: 33 15 37 24*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2020 - 30. juni 2021*

*(11. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16. november 2021

---

Anni Barrett, Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
-------------------------	---

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	4
---------------------------	---

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

### **Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021**

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

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

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

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 16. november 2021

**Direktion**

Per Skalshøj

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Per Skalshøi
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit
<b>Ejerforhold</b>	BJA Invest ApS, Platan Allé, 5750 Ringe 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
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 16. november 2021  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 2020/21 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 6,8% 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 2020 - 30. JUNI 2021

	2020/21	2019/20 kr. 1000
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	608.883	748
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-87.294	-73
Andre eksterne omkostninger .....	-946	-10
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>520.643</b>	<b>665</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>520.643</b>	<b>665</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-29.120	-112
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>491.523</b>	<b>553</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-129.946	-136
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>361.577</b>	<b>417</b>
1 Skat af årets resultat.....	-76.814	-90
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>284.763</b>	<b>327</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	284.763	327
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>284.763</b>	<b>327</b>



BALANCE PR. 30. JUNI 2021  
AKTIVER

	2021	2020 kr. 1000
Grunde og bygninger.....	7.700.149	7.730
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7.700.149</b>	<b>7.730</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>7.700.149</b>	<b>7.730</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	0	63
2 Selskabsskat .....	9.594	0
Andre tilgodehavender .....	325.000	0
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>334.594</b>	<b>63</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>120.384</b>	<b>294</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>454.978</b>	<b>357</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>8.155.127</b>	<b>8.087</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2021  
PASSIVER

	2021	2020 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	770.000	770
Overført resultat.....	3.095.962	2.811
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>3.865.962</b>	<b>3.581</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	199.049	199
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>199.049</b>	<b>199</b>
Prioritetsgæld .....	2.009.372	2.156
Deposita .....	306.708	302
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.320.000	1.560
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.636.080</b>	<b>4.018</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	323.664	137
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	0	17
Selskabsskat .....	0	22
Anden gæld .....	130.372	113
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>454.036</b>	<b>289</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>4.090.116</b>	<b>4.307</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>8.155.127</b>	<b>8.087</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Nærtstående parter		

## NOTER

	2020/21	2019/20 kr. 1000
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	76.648	108
Regulering af udskudt skat .....	166	-18
	<b>76.814</b>	<b>90</b>
	<b>76.814</b>	<b>90</b>

	2021	2020 kr. 1000
<b>2 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo .....	-20.296	-31
Skat af årets resultat.....	-76.648	-108
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	-59.304	-2
Betalt ordinær acontoskat .....	58.000	52
Betalt frivillig acontoskat .....	108.000	67
Procentregulering, selskabsskat .....	-158	0
	<b>9.594</b>	<b>-22</b>
	<b>9.594</b>	<b>-22</b>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	770.000	0	770.000
Overført resultat.....	2.811.199	284.763	3.095.962
	<b>3.581.199</b>	<b>284.763</b>	<b>3.865.962</b>
	<b>3.581.199</b>	<b>284.763</b>	<b>3.865.962</b>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Ingen.

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

NOTER

2020/21      2019/20  
kr. 1000