

*Focus Properties ApS
Fåborgvej 65A
5700 Svendborg*

CVR-nr: 33 15 37 24

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2021 - 30. juni 2022*

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. oktober 2022

Anni Barrett, Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------------	---

Ledelsesberetning mv.

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

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

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

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

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

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

Egenkapitalopgørelse.....	11
---------------------------	----

Noter	12
-------------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 21. oktober 2022

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, Platan Allé 84, 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 Advisory ApS, Solvænget 21, 5883 Oure
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 21.oktober 2022 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 2021/22 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 6,65% 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 2021 - 30. JUNI 2022

	2021/22	2020/21 kr. 1000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	621.390	609
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-98.508	-88
Andre eksterne omkostninger	-33.944	0
BRUTTORESULTAT	488.938	521
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	488.938	521
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-9.793	-29
DRIFTSRESULTAT	479.145	492
Andre finansielle omkostninger	-119.379	-130
RESULTAT FØR SKAT	359.766	362
1 Skat af årets resultat.....	-76.644	-77
ÅRETS RESULTAT	283.122	285
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	283.122	285
DISPONERET I ALT	283.122	285

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
Grunde og bygninger.....	7.690.356	7.701
Materielle anlægsaktiver.....	7.690.356	7.701
ANLÆGSAKTIVER.....	7.690.356	7.701
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	65.559	0
2 Selskabsskat	21.126	9
Andre tilgodehavender	0	325
Tilgodehavender.....	86.685	334
Likvide beholdninger	349.782	120
OMSÆTNINGSAKTIVER	436.467	454
AKTIVER.....	8.126.823	8.155

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital	770.000	770
Overført resultat.....	3.379.083	3.096
EGENKAPITAL	4.149.083	3.866
Hensættelse til udskudt skat	203.467	199
HENSATTE FORPLIGTELSER	203.467	199
Prioritetsgæld	1.862.355	2.009
Deposita	314.682	307
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.200.000	1.320
Langfristede gældsforpligtelser	3.377.037	3.636
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	267.017	324
Anden gæld	130.219	130
Kortfristede gældsforpligtelser	397.236	454
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.774.273	4.090
PASSIVER	8.126.823	8.155

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Nærtstående parter

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	770.000	770
Virksomhedskapital ultimo	770.000	770
Overført resultat, primo.....	3.095.961	2.811
Årets resultat	283.122	285
Overført resultat ultimo	3.379.083	3.096
EGENKAPITAL	4.149.083	3.866

NOTER

	2021/22	2020/21 kr. 1000
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	72.226	77
Regulering af udskudt skat	4.418	0
	76.644	77
	76.644	77

	2022	2021 kr. 1000
2 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	9.592	-20
Skat af årets resultat.....	-72.226	-77
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	3.760	-60
Betalt ordinær acontoskat	60.000	58
Betalt frivillig acontoskat	20.000	108
	21.126	9
	21.126	9

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

5 Nærtstående parter

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