

*Focus Properties ApS
Fåborgvej 65A
5700 Svendborg*

CVR-nr: 33 15 37 24

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2022 - 30. juni 2023*

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. oktober 2023

Anni Barrett, Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

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

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

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

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

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

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

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

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 23. oktober 2023

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 23.oktober 2023 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 2022/23 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 7,25% 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 2022 - 30. JUNI 2023

	2022/23	2021/22 kr. 1000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	661.808	622
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-82.212	-99
Andre eksterne omkostninger	-36.471	-35
BRUTTORESULTAT	543.125	488
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	543.125	488
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-48.150	-10
DRIFTSRESULTAT	494.975	478
Andre finansielle omkostninger	-123.949	-119
RESULTAT FØR SKAT	371.026	359
1 Skat af årets resultat.....	-85.976	-76
ÅRETS RESULTAT	285.050	283
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	285.050	283
DISPONERET I ALT	285.050	283

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
AKTIVER

	2023	2022 kr. 1000
Grunde og bygninger.....	7.642.206	7.690
Materielle anlægsaktiver	7.642.206	7.690
ANLÆGSAKTIVER	7.642.206	7.690
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	72.318	66
Selskabsskat	0	20
Tilgodehavender	72.318	86
Likvide beholdninger	538.137	350
OMSÆTNINGSAKTIVER	610.455	436
AKTIVER	8.252.661	8.126

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
PASSIVER

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital	770.000	770
Overført resultat.....	3.664.133	3.379
EGENKAPITAL	4.434.133	4.149
Hensættelse til udskudt skat	206.304	203
HENSATTE FORPLIGTELSER	206.304	203
Prioritetsgæld	1.711.905	1.862
Deposita	347.126	315
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.050.000	1.200
Langfristede gældsforpligtelser	3.109.031	3.377
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	300.449	267
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.750	0
Selskabsskat	29.366	0
Anden gæld	164.628	130
Kortfristede gældsforpligtelser	503.193	397
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.612.224	3.774
PASSIVER	8.252.661	8.126

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	770.000	770
Virksomhedskapital ultimo	770.000	770
Overført resultat, primo.....	3.379.083	3.096
Årets resultat	285.050	283
Overført resultat ultimo	3.664.133	3.379
EGENKAPITAL	4.434.133	4.149

NOTER

	2022/23	2021/22 kr. 1000
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	83.138	72
Regulering af udskudt skat	2.838	4
	<hr/>	<hr/>
	85.976	76
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Ingen.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		
4 Nærtstående parter		
Udover lån på normale forretningsmæssige betingelser, har der i regnskabsåret ikke været transaktioner med nærtstående parter.		