

# Fokus Asset Management A/S

Bomhusvej 13, 1. th.  
2100 København Ø

CVR-nr. 37 52 77 50

## Årsrapport for 1. januar – 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

18. marts 2020

Tonny Nielsen  
dirigent



## Indhold

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning                          | 2  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3  |
| Ledelsesberetning                          | 5  |
| Virksomhedsoplysninger                     | 5  |
| Beretning                                  | 6  |
| Årsregnskab 1. januar – 31. december       | 7  |
| Resultatopgørelse                          | 7  |
| Balance                                    | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                       | 10 |
| Noter                                      | 11 |

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Fokus Asset Management A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.


Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. marts 2020  
Direktion:



---


Tonny Nielsen

Bestyrelse:



---

Morten Madsen  
formand



---

Tonny Nielsen



---

Peter Møllerup

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Fokus Asset Management A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fokus Asset Management A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover

- identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.
- tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

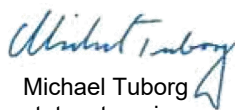
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 18. marts 2020

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 81 98



Michael Tuborg  
statsaut. revisor  
mne24621

**Fokus Asset Management A/S**  
Årsrapport 2019  
CVR-nr. 37 52 77 50

## Ledelsesberetning

### Virksomhedsoplysninger

Fokus Asset Management A/S  
Bomhusvej 13, 1. th.  
2100 København Ø

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| CVR-nr:           | 37 52 77 50              |
| Stiftet:          | 10. marts 2016           |
| Hjemstedskommune: | København                |
| Regnskabsåret:    | 1. januar – 31. december |

### Bestyrelse

Morten Madsen, formand  
Tonny Nielsen  
Peter Møllerup

### Direktion

Tonny Nielsen

### Revision

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
2100 København Ø

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 18. marts 2020 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af forvaltning af ejendomme for finansielle investorer samt rådgivning i alle ejendomsrelaterede problemstillinger.

#### **Årets resultat**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et resultat på 17.668 tkr., sammenlignet med 11.037 tkr. i 2018. Virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 21.304 tkr., sammenlignet med 13.636 tkr. pr. 31. december 2018.

Resultatet for 2019 er positivt påvirket af indgåelse af aftaler med nye kunder.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

| tkr.                                   | Note | 2019                 | 2018                 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| <b>Nettoomsætning</b>                  |      | 65.153               | 51.855               |
| Andre eksterne omkostninger            |      | <u>-8.031</u>        | <u>-5.932</u>        |
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |      | 57.122               | 45.923               |
| Personaleomkostninger                  | 2    | -34.028              | -31.331              |
| Af- og nedskrivninger                  |      | <u>-337</u>          | <u>-364</u>          |
| <b>Resultat af primær drift</b>        |      | 22.757               | 14.228               |
| Finansielle indtægter                  | 3    | 221                  | 149                  |
| Finansielle omkostninger               | 4    | <u>-312</u>          | <u>-195</u>          |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | 22.666               | 14.182               |
| Skat af årets resultat                 |      | <u>-4.998</u>        | <u>-3.145</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <u><u>17.668</u></u> | <u><u>11.037</u></u> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                      |                      |
| Betalt ekstraordinært udbytte          |      | 10.000               | 0                    |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret    |      | 4.000                | 0                    |
| Overført resultat                      |      | <u>3.668</u>         | <u>11.037</u>        |
|  |      | <u><u>17.668</u></u> | <u><u>11.037</u></u> |



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

| tkr.   | Note | 31/12 2019 | 31/12 2018 |
|--|------|------------|------------|
| <b>AKTIVER</b>                               |      |            |            |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      |            |            |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>            |      |            |            |
| Software                                     |      | 367        | 59         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      |            |            |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |      | 504        | 605        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      |            |            |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          |      | 2.524      | 2.524      |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | 3.395      | 3.188      |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      |            |            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      |            |            |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 1.232      | 7.286      |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 16.034     | 7.622      |
| Andre tilgodehavender                        |      | 9          | 70         |
| Udskudt skatteaktiv                          |      | 18         | 13         |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 549        | 596        |
|  |      | 17.842     | 15.587     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | 7.748      | 4.311      |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | 25.590     | 19.898     |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                         |      | 28.985     | 23.086     |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

| tkr.  | Note | <u>31/12 2019</u> | <u>31/12 2018</u> |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>PASSIVER</b>   |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                                      |      |                   |                   |
| Selskabskapital   |      | 500               | 500               |
| Overført resultat                                       |      | 16.804            | 13.136            |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                     |      | <u>4.000</u>      | <u>0</u>          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                |      | <u>21.304</u>     | <u>13.636</u>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                  |      |                   |                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                |      | 1.589             | 1.408             |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter                   |      | <u>6.092</u>      | <u>8.042</u>      |
|   |      | <u>7.681</u>      | <u>9.450</u>      |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                         |      | <u>7.681</u>      | <u>9.450</u>      |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                                   |      | <u>28.985</u>     | <u>23.086</u>     |
| <b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b> | 5    |                   |                   |
| <b>Nærtstående parter</b>                               |      |                   |                   |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| tkr.                                     | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabsår<br>et | Foreslået<br>ekstraordi-<br>nært udbytte | I alt          |
|--|----------------------|----------------------|---|--|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2019               | 500                  | 13.136               | 0   | 0  | 13.636         |
| Overført via<br>resultatdisponering      | 0                    | 3.668                | 4.000   | 10.000                                   | 17.668         |
| Betalt ekstraordinært udbytte            | <u>0</u>             | <u>0</u>             | <u>0</u>                                      | <u>-10.000</u>                           | <u>-10.000</u> |
| <b>Egenkapital 31. december<br/>2019</b> | <u>500</u>           | <u>16.804</u>        | <u>4.000</u>                                  | <u>0</u>                                 | <u>21.304</u>  |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fokus Asset Management A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser, hvilket omfatter honorar fra forvaltning og administration samt transaktioner, indregnes i nettoomsætningen i takt med, at ydelsen leveres, og når det er sandsynligt, at økonomiske fordele vil tilgå selskabet, og når sådanne indtægter kan opgøres pålideligt.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter distributionsomkostninger og omkostninger i forbindelse med salg, administration, kontorlokaler, operationelle leasingaftaler mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, herunder feriepenge, pension og andre sociale omkostninger mv. til selskabets medarbejdere.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og gæld og transaktioner i fremmed valuta.

#### Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra overtagelsesdatoen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat, og ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balance

#### Immaterielle anlægsaktiver

Software måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget fordeles lineært over den forventede brugstid, der er skønnet som følger:

|          |      |
|----------|------|
| Software | 3 år |
|----------|------|

Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter endt brugstid. Afskrivningsgrundlaget fordeles lineært over den forventede brugstid, der er skønnet, som følger:

|   |        |
|---|--------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |
|---|--------|

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsevnen nedskrives til denne lavere værdi.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af forbundne aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris eller kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen inkl. forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Egenkapital

##### *Udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter forudbetalinger for omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

| tkr.                                      | 2019                 | 2018                 |
|---|----------------------|----------------------|
| Lønninger                                 | 30.668               | 28.322               |
| Pensionsomkostninger                      | 2.406                | 2.128                |
| Andre omkostninger til social sikring     | 176                  | 148                  |
| Andre personaleomkostninger               | 778                  | 733                  |
|   | <u>34.028</u>        | <u>31.331</u>        |
|   | <u><u>34.028</u></u> | <u><u>31.331</u></u> |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede | 37                   | 31                   |
|   | <u><u>37</u></u>     | <u><u>31</u></u>     |

#### 3 Finansielle indtægter

| tkr.  | 2019              | 2018              |
|---|-------------------|-------------------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 221               | 149               |
|   | <u>221</u>        | <u>149</u>        |
|   | <u><u>221</u></u> | <u><u>149</u></u> |

#### 4 Finansielle omkostninger

| tkr.                           | 2019              | 2018              |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Andre finansielle omkostninger | 312               | 195               |
|                                | <u>312</u>        | <u>195</u>        |
|                                | <u><u>312</u></u> | <u><u>195</u></u> |

#### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med Value Added ApS og hæfter derfor solidarisk for afregning af selskabsskatten.

Resterende operationelle leasingforpligtelser på balancetidspunktet forfalder inden for 1-3 år med i alt 2.184 tkr.