

## Fokus Ejendomme ApS

Merkurvej 14

7100 Vejle

CVR-nr. 45 57 29 51

## Årsrapport for 2025

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 17/03 2026

---

Marianne Baarts Aabjerg  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 28. april - 31. december 2025	7
Balance pr. 31. december 2025	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Fokus Ejendomme ApS  
Merkurvej 14  
7100 Vejle

CVR-nr.: 45 57 29 51  
Regnskabsperiode: 28. april - 31. december 2025  
Stiftet: 28. april 2025  
Hjemsted: Vejle

### Direktion

Rasmus Alexandersen Poulsen, direktør  
Marianne Baarts Aabjerg, adm. direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 28. april - 31. december 2025 for Fokus Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. april - 31. december 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 17. marts 2026

## Direktion

Rasmus Alexandersen Poulsen  
direktør

Marianne Baarts Aabjerg  
adm. direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i Fokus Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Fokus Ejendomme ApS for regnskabsåret 28. april - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 17. marts 2026

### Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann  
Statsautoriseret revisor  
mne35455

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fokus Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2025 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til ejendommen indeholder det forbrug, ejendomsskat, vedligehold, forsikring m.m, der er anvendt for at opnå årets huslejeindtægten.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden. (Hvis relevant: Kostprisen på en ejendom opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.)

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 0-50%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen (vedr. funktionsopdelt resultatopgørelse: under henholdsvis produktions-, distributions- og administrationsomkostninger). (Hvis relevant: Fortjeneste eller tab ved salg af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.)

## Anvendt regnskabspraksis

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. (Eventuelt: Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.

### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter

### Selskabsskat og udskudt skat

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 28. april - 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>41.354</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>(12.594)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>28.760</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>(66.932)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(38.172)</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(38.172)</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>(38.172)</u>
		<b><u>(38.172)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	4	<u>3.299.373</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.299.373</b></u>
Kapitalandele i kapitalinteresser	5	<u>19.999</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>19.999</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.319.372</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>17.879</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>17.879</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>176.368</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>194.247</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>3.513.619</b></u>

**Balance pr. 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		756.000
Overført resultat		<u>(38.172)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>717.828</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.496.024</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>2.496.024</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	45.307
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.594
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		179.286
Deposita		<u>43.580</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>299.767</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.795.791</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.513.619</u></b>
Hovedaktivitet	1	
Personaleomkostninger	2	
Eventualforpligtelser	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 28. april 2025	20.000	0	20.000
Kontant kapitalforhøjelse	736.000	0	736.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>(38.172)</u>	<u>(38.172)</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>756.000</u></b>	<b><u>(38.172)</u></b>	<b><u>717.828</u></b>

## Noter

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udøve virksomhed med investering og udlejning af fast ejendom af enhver art samt al virksomhed, som efter ledelsens skøn har forbindelse hermed

	<u>2025</u>
	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	<u>66.932</u>
	<u><b>66.932</b></u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	
	<u><b>Grunde og byg-</b></u>
	<u><b>ninger</b></u>
Kostpris 28. april 2025	0
Tilgang i årets løb	<u>3.311.967</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>3.311.967</u>
Af- og nedskrivninger 28. april 2025	0
Årets afskrivninger	<u>12.594</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>12.594</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u><b>3.299.373</b></u>

## Noter

	<u>2025</u>
	kr.
<b>5 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>	
Kostpris 28. april 2025	0
Tilgang i årets løb	<u>19.999</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>19.999</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u><b>19.999</b></u>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Fokus Solution ApS	Vejle	99 %

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>28. april 2025</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2025</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>2.541.331</u>	<u>45.307</u>	<u>2.348.512</u>
	<u>0</u>	<u>2.541.331</u>	<u>45.307</u>	<u>2.348.512</u>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.560, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 3.299.

## Noter