

Sopo Ejendomsselskab ApS

Helgavej 9

5230 Odense M

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. maj 2016

Steen Aalund Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Sopo Ejendomsselskab 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. maj 2016

Direktion

Steen Aalund Olsen
Direktør

Per Olesen
Direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Sopo Ejendomsselskab ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Sopo Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bellinge, den 20. maj 2016

Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 10092159

Chresten Clemmensen

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Sopo Ejendomsselskab ApS Helgavej 9 5230 Odense M
CVR-nr.	30605489
Stiftelsesdato	4. juni 2007
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Steen Aalund Olsen, Direktør Per Olesen, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV CVR-nr.: 10092159

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Sopo Ejendomsselskab ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernregnskab

Virksomheden opfylder betingelserne for ikke at udarbejde koncernregnskab, hvorfor dette er undladt.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Andre salgsindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Lejeindtægter

Lejeindtægter udlejningsejendomme er ekskl. forbrugsafgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger udlejnningsejendomme indeholder ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, administration af lejemål, huslejetab samt den del af forbrugsafgifter, der ikke kan refunderes via måler aflæsninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	15-100 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%
Mindre nyanskaffelser under kr. 12.800	1 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Andre finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer, som virksomheden planlægger at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på anskaffelsestidspunktet. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-48.197	46.316
Personaleomkostninger	1	-80.254	-44.857
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-156.943	1.025.675
Driftsresultat		-285.394	1.027.134
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-51.936	501.920
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		18.674	27.342
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		33.852	18.807
Finansielle indtægter	2	471.199	115.795
Finansielle omkostninger	3	-300.978	-323.185
Resultat før skat		-114.583	1.367.813
Skat af årets resultat		30.105	-145.122
Årets resultat		-84.478	1.222.691
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-351.935	201.920
Overført resultat		267.457	20.771
		-84.478	1.222.691

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		7.464.507	8.030.023
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		104.706	114.303
Materielle anlægsaktiver		7.569.213	8.144.326
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	603.850	1.255.786
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	756.164
Finansielle anlægsaktiver		603.850	2.011.950
Anlægsaktiver		8.173.063	10.156.276
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		103.500	17.940
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.551.916	5.606.923
Tilgodehavende selskabsskat		202.090	327.250
Andre tilgodehavender		5.784	82.163
Udskudte skatteaktiver		33.720	0
Tilgodehavender		6.897.010	6.034.276
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.605.880	1.600.839
Værdipapirer og kapitalandele		1.605.880	1.600.839
Likvide beholdninger		1.253.907	1.917.279
Omsætningsaktiver		9.756.797	9.552.394
Aktiver		17.929.860	19.708.670

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7	347.848	699.783
Overført resultat	8	2.885.894	2.618.437
Udbytte for regnskabsåret	9	0	1.000.000
Egenkapital		3.358.742	4.443.220
Hensættelser til udskudt skat		0	4.133
Hensatte forpligtelser		0	4.133
Gæld til associerede virksomheder		14.501.578	15.208.084
Selskabsskat		7.748	0
Anden gæld		61.792	53.233
Kortfristede gældsforpligtelser		14.571.118	15.261.317
Gældsforpligtelser		14.571.118	15.261.317
Passiver		17.929.860	19.708.670
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		
Selskabets væsentligste aktiviteter	12		

Noter

	2015	2014
1. Personalemkostninger		
Lønninger	73.415	44.504
Omkostninger til social sikring	1.259	270
Andre personaleomkostninger	5.580	83
	80.254	44.857
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	471.199	115.795
	471.199	115.795
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	300.978	323.185
	300.978	323.185
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	256.000	256.000
Kostpris ultimo	256.000	256.000
Opskrivninger primo	999.786	797.866
Andel af årets resultater efter skat	-51.936	501.920
Udbetalt udbytte	-600.000	-300.000
Opskrivninger ultimo	347.850	999.786
Regnskabsmæssig værdi ultimo	603.850	1.255.786
5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anparter i tilknyttede virksomheder måles til indre værdi. Oplysning om datterselskabsnavn og hjemsted udelades af konkurrencemæssige hensyn iht. årsregnskabslovens § 72 stk. 4.		
6. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Saldo primo	699.783	497.863
Årets tilgang	0	201.920
Årets afgang	-351.935	0
Saldo ultimo	347.848	699.783
8. Overført resultat		
Saldo primo	2.618.437	2.597.666
Årets tilgang	267.457	20.771
Saldo ultimo	2.885.894	2.618.437

Noter

	2015	2014
9. Udbytte for regnskabsåret		
Saldo primo	1.000.000	1.500.000
Årets tilgang	0	1.000.000
Årets afgang	-1.000.000	-1.500.000
Saldo ultimo	0	1.000.000

10. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er stillet sikkerhed med kr. 40.000 overfor ejerforening.

12. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom og andre aktiver, herunder handel.