



Tlf.: 63 61 41 00
faaborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
L. Frandsensvej 2 A
DK-5600 Faaborg
CVR-nr. 20 22 26 70

SOJOKI ODENSE VEST APS
LINDEVEJ 2, 5600 FAABORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. juni 2017

Mads Peter Sommerlund

CVR-NR. 33 58 63 37

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-7 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 8 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 9 |
| Balance..... | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | Sojoki Odense Vest ApS Lindevej 2 5600 Faaborg |
| | CVR-nr.: 33 58 63 37 Stiftet: 30. marts 2011 Hjemsted: Faaborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Mads Peter Sommerlund |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab L. Frandsensvej 2 A 5600 Faaborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Sojoki Odense Vest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 24. maj 2017

Direktion:

Mads Peter Sommerlund

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Sojoki Odense Vest ApS

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sojoki Odense Vest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 selskabet 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 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 selskabets 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 selskabet, 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 regnskabsbrugere 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 selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de 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 selskabets 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 selskabet 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 ledelsen om blandt andet 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Fremhævelse af forhold

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til særkilt note "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling", hvor det fremgår at selskabets ejendomme er værdiansat til et afkast på ca. 4,75 %. Det anføres endvidere, at ejendommens værdiansættelse er behæftet med usikkerhed henset til den usikkerhed, der er i ejendomsmarkedet og usikkerhed i relation til den aktuelle tomgang på dele af ejendommene.

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabet tidligere har været underskudsgivende, hvilket har medført en negativ egenkapital. Vi henviser til særkilt note, hvori ledelsen beskriver forventninger til selskabets evne til at fortsætte driften, herunder at selskabets moderselskab har erklæret, at lån ydet til selskabet ikke kræves indfriet i 2017, ligesom moderselskabet har erklæret, at de om nødvendigt vil støtte selskabet finansielt.

Faaborg, den 24. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Arne Hvidtfeldt
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme i Odense er erhvervet i 2011. Ejendommene er værdiansat til et afkast på ca. 4,75%.

Henset til den usikkerhed, der er i ejendomsmarkedet og usikkerhed i relation til den aktuelle tomgang på dele af ejendommene, er ejendommenes værdiansættelse behæftet med usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændring af selskabets aktivitetsområde i regnskabsåret.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2016 negativ med 1.460 tkr. Anpartskapitalen udgør 80 tkr. Selskabets kapitalssituation er derfor svag. Selskabskapitalen forventes reetableret via fremtidige overskud, ligesom moderselskabet for 2017 har tilkendegivet at ville stille de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed, såfremt der skulle opstå behov herfor, samt at moderselskabet har erklæret, at ydet lån på 12.800 tkr. ikke kræves indfriet i 2017.

På baggrund af ovenstående anser jeg forudsætningerne for regnskabsafslæggelse med fortsat drift for øje for opfyldte.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|----------------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 276.311 | 245.892 |
| DRIFTSRESULTAT | | 276.311 | 245.892 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 1 | 1 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 1 | -137.992 | -628.635 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 138.320 | -382.742 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -30.431 | 88.456 |
| ÅRETS RESULTAT | | 107.889 | -294.286 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 107.889 | -294.286 |
| I ALT | | 107.889 | -294.286 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 11.320.229 | 11.320.229 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 11.320.229 | 11.320.229 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 11.320.229 | 11.320.229 |
| Udskudte skatteaktiver..... | | 153.683 | 184.114 |
| Andre tilgodehavender..... | | 121.341 | 81.936 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag..... | | 0 | 66.640 |
| Tilgodehavender..... | | 275.024 | 332.690 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 275.024 | 332.690 |
| AKTIVER..... | | 11.595.253 | 11.652.919 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 80.000 | 80.000 |
| Overført overskud..... | | -1.539.993 | -1.647.882 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | -1.459.993 | -1.567.882 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 73.591 | 284.730 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 34.634 | 86.694 |
| Gæld, tilknyttede virksomheder..... | | 12.799.957 | 12.694.748 |
| Anden gæld..... | | 147.064 | 154.629 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 13.055.246 | 13.220.801 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 13.055.246 | 13.220.801 |
| PASSIVER..... | | 11.595.253 | 11.652.919 |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling | 7 | | |
| Medarbejderforhold | 8 | | |

NOTER

| | 2016 kr. | 2015 kr. | Note |
|---|----------------|---------------------|-------------------|
| Andre finansielle omkostninger | | | 1 |
| Tilknyttede virksomheder..... | 126.590 | 611.283 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 11.402 | 17.352 | |
| | 137.992 | 628.635 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 0 | -66.640 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 30.431 | -21.816 | |
| | 30.431 | -88.456 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Grunde og bygninger | |
| Kostpris 1. januar 2016..... | | 11.320.229 | |
| Kostpris 31. december 2016..... | | 11.320.229 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..... | | 11.320.229 | |
| <p>Erhvervsejendommen er beliggende i Odense og er fuldt udlejet for 2017. Erhvervsejendommens dagsværdi baseres på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.</p> | | | |
| Egenkapital | | | 4 |
| | Selskabs- | Overført | I alt |
| | kapital | overskud | |
| Egenkapital 1. januar 2016..... | 80.000 | -1.647.882 | -1.567.882 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 107.889 | 107.889 |
| Egenkapital 31. december 2016..... | 80.000 | -1.539.993 | -1.459.993 |
| Eventualposter mv. | | | 5 |
| Eventualforpligtelser | | | |
| Hæftelse i sambeskatningen | | | |
| <p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomst.</p> | | | |
| <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MS Faaborg Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p> | | | |

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for selskabets, Sojoki Fredericia ApS, Sojoki Faaborg ApS og Sojoki Holding I ApS og moderselskabets engagement med pengeinstitut er der afgivet følgende sikkerheder: Ejerpantebrev i ejendomme, nominelt 10 mio. kr. Bogført værdi af ejendomme 11,3 mio. kr

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**7**

Selskabets ejendomme i Odense er erhvervet i 2011. Ejendommene er værdiansat til et afkast på ca. 4,75%.

Henset til den usikkerhed, der er i ejendomsmarkedet og usikkerhed i relation til den aktuelle tomgang på dele af ejendommene, er ejendommenes værdiansættelse behæftet med usikkerhed.

Kapitalforhold

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2016 negativ med 1.460 tkr. Anpartskapitalen udgør 80 tkr. Selskabets kapitalssituation er derfor svag. Selskabskapitalen forventes reetableret via fremtidige overskud, ligesom moderselskabet for 2017 har tilkendegivet at ville stille de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed, såfremt der skulle opstå behov herfor, samt at moderselskabet har erklæret, at ydet lån på 12.800 tkr. ikke kræves indfriet i 2017.

På baggrund af ovenstående anser ledelsen forudsætningerne for regnskabsafslæggelse med fortsat drift for øje for opfyldte.

Medarbejderforhold**8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2015: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sojoki Odense Vest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.