



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**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2016

---

Mads Peter Sommerlund

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Mads Peter Sommerlund
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab L. Frandsensvej 2 A 5600 Faaborg

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 14. april 2016

Direktion

---

Mads Peter Sommerlund

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Sojoki Odense Vest ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Sojoki Odense Vest ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til særkilt note, hvor det fremgår at selskabets ejendomme er værdiansat til et afkast på ca. 5,5 % inkl. skønnet tomgangsleje. Det anføres endvidere, at ejendommenes 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 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 2016, ligesom moderselskabet har erklæret, at de om nødvendigt vil støtte selskabet finansielt.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Faaborg, den 14. april 2016

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. 5,5% inkl. skønnet tomgangsleje.

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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændring af selskabets aktivitetsområde i regnskabsåret.

Årets resultat anses for utilfredsstillende, henset til den aktuelle tomgang.

### Kapitalforhold

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2015 negativ med 1.568 tkr. Anpartskapitalen udgør 80 tkr. Selskabets kapitalssituation er derfor svag. Selskabskapitalen forventes reetableret via fremtidige overskud, ligesom moderselskabet for 2016 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 12.695 tkr. ikke kræves indfriet i 2016.

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

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sojoki Odense Vest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme- og fællesregnskaber indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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.

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 indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>245.892</b>	<b>212.464</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>245.892</b>	<b>212.464</b>
Andre finansielle indtægter.....		1	1
Andre finansielle omkostninger.....	1	-628.635	-680.579
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-382.742</b>	<b>-468.114</b>
Skat af årets resultat.....	2	88.456	101.774
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-294.286</b>	<b>-366.340</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-294.286	-366.340
<b>I ALT</b> .....		<b>-294.286</b>	<b>-366.340</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		11.320.229	11.320.229
Materielle anlægsaktiver.....	3	11.320.229	11.320.229
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.320.229</b>	<b>11.320.229</b>
Udskudt skatteaktiv.....		184.114	162.298
Andre tilgodehavender.....		81.936	151.577
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		66.640	69.397
Tilgodehavender.....		332.690	383.272
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>332.690</b>	<b>383.272</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.652.919</b>	<b>11.703.501</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		-1.647.882	-1.353.596
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>-1.567.882</b>	<b>-1.273.596</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		284.730	332.658
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		71.694	8.500
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		12.694.748	12.367.862
Anden gæld.....		169.629	268.077
Kortfristede gældsforpligtelser.....		13.220.801	12.977.097
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>13.220.801</b>	<b>12.977.097</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.652.919</b>	<b>11.703.501</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	7		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	611.283	663.834	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	17.352	16.745	
	<b>628.635</b>	<b>680.579</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-66.640	-69.397	
Regulering af udskudt skat.....	-21.816	-19.462	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	0	-12.915	
	<b>-88.456</b>	<b>-101.774</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		11.320.229	
Kostpris 31. december 2015.....		11.320.229	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		11.320.229	
Selskabets ejendomme i Odense er erhvervet i 2011. Ejendommene er værdiansat til et afkast på ca. 5,5% inkl. skønnet tomgangsleje.			
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.			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	80.000	-1.353.596	-1.273.596
Forslag til årets resultatdisponering.....		-294.286	-294.286
Egenkapital 31. december 2015.....	<b>80.000</b>	<b>-1.647.882</b>	<b>-1.567.882</b>
Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.			

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b> Ingen.	<b>5</b>
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i> Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed MS Faaborg Holding ApS og søstervirksomheder under modervirksomheden for skat af koncernens sambeskattede indkomst.  Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab MS Faaborg Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>
Til sikkerhed for selskabets, Sojoki Fredericia ApS, 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.	
<b>Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold</b>	<b>7</b>
Usikkerhed ved indregning og måling Selskabets ejendomme i Odense er erhvervet i 2011. Ejendommene er værdiansat til et afkast på ca. 5,5% inkl. skønnet tomgangsleje.  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.	
<b>Kapitalforhold</b>	
Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2015 negativ med 1.568 tkr. Anpartskapitalen udgør 80 tkr. Selskabets kapitalssituation er derfor svag. Selskabskapitalen forventes reetableret via fremtidige overskud, ligesom moderselskabet for 2016 har tilkendegivet at ville stille de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed, såfremt der skulle opstå behov herfor, samt at moderselskabet har erklæret, at lån ydet på 12.695 tkr. ikke kræves indfriet i 2016  På baggrund af ovenstående anser ledelsen forudsætningerne for regnskabsafslæggelse med fortsat drift for øje for opfyldte.	