KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bygmestervej 6
5600 Faaborg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Sojoki Odense Vest ApS

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 30. maj 20 14

Mads Peter Sommerlund

dirigent

CVR-nr. 33 58 63 37
120227 / CW

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Medlem af KPMG International Cooperative (KPMG International), et schweizisk kooperativ, som alle KPMG-firmaer er selvstændige og uafhængige medlemmer af.

Indhold

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors erklæringer 3

Ledelsesberetning 5
Selskabsoplysninger 5
Beretning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 7
Anvendt regnskabspraksis 7
Resultatopgørelse 10
Balance 11
Noter 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Sojoki Odense Vest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 30. maj 2014
Direktion:

Mads Peter Sommerlund
direktør

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 2013. Årsregnskabet 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 3, hvor det fremgår at selskabets ejendomme er værdiansat til et afkast på ca. 4,5 % 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 note 4, hvori ledelsen beskriver forventninger til selskabets evne til at fortsætte driften, herunder at selskabets moderselskab har erklæret, at lån ydet til selskabet på 11.955 tkr. ikke kræves indfriet i 2014, 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 30. maj 2014
KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter Klindt Eilertsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Sojoki Odense Vest ApS
Lindevej 2
5600 Faaborg

CVR-nr.:	33 58 63 37
Stiftet:	30. marts 2011
Hjemstedskommune:	Faaborg-Midtfyn
Regnskabsår:	1. januar - 31. december

Direktion

Mads Peter Sommerlund, direktør

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bygmestervej 6
5600 Faaborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 30. maj 2014 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter er erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme i Odense er erhvervet i 2011. Ejendommene er værdiansat til et afkast på ca. 4,5 % 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.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 379 tkr.

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

Selskabet har været underskudsgivende, hvilket har medført en negativ egenkapital.

Selskabets ledelse forventer at reetablerer egenkapitalen igennem den fremtidige indtjening.

Selskabets moderselskab har erklæret, at lån ydet til selskabet på 11.955 tkr. ikke kræves indfriet i 2014, ligesom moderselskabet har erklæret, at de om nødvendigt vil støtte selskabet finansielt i 2014.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter årsafslutningen ikke forekommet begivender, der har væsentlig betydning for den økonomiske stilling pr. 31. december 2013.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sojoki Odense Vest ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som periodiseres og medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb.

Indtægter vedrørende igangværende varme- og fællesregnskaber indregnes i balancen og påvirker således ikke driften.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, samt omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med MS Faaborg Holding ApS og dettes 100%-ejede danske dattervirksomheder. Modervirksomheden betaler den samlede danske skat af disse virksomheders skattepligtige indkomst. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resul tatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres her til, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Driftsafkastet beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne over omkostninger og indtægter for det kommende år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Nettoomsætning		456.143	514.306
Andre eksterne omkostninger		-219.944	-273.236
Bruttoresultat		236.199	241.070
Finansielle omkostninger	1	-730.465	-913.043
Ordinært resultat før skat		-494.266	-671.973
Skat af ordinært resultat	2	115.273	130.143
Årets resultat		-378.993	-541.830
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-378.993	-541.830

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	3		
Investeringsejendomme		11.320.229	11.320.229
Anlægsaktiver i alt		11.320.229	11.320.229
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		808	0
Tilgodehavender sambeskatningsbidrag		97.358	29.442
Andre tilgodehavender		90.427	123.294
Udskudt skatteaktiv		129.921	112.006
		318.514	264.742
AKTIVER I ALT		11.638.743	11.584.971

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
PASSIVER			
Egenkapital	4		
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-987.258	-608.265
Egenkapital i alt		-907.258	-528.265
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		328.195	346.073
Deposita fra lejere		142.640	159.602
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.169	19.271
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.955.220	11.463.411
Anden gæld		110.777	124.879
		12.546.001	12.113.236
PASSIVER I ALT		11.638.743	11.584.971
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Finansielle omkostninger

Heraf udgør renteudgifter til tilknyttede virksomheder 712.747 kr. (2012: 750.652 kr.).

	2013	2012
2 Skat af ordinært resultat		
Regulering udskudt skat	-9.622	-100.415
Sambeskatningsbidrag	-97.358	-29.442
Regulering sambeskatningsbidrag tidligere år	0	-286
Regulering som følge af ændring i skatteprocent	-8.293	0
	-115.273	-130.143

3 Materielle anlægsaktiver

	Investerings ejendomme
Kostpris 1. januar 2013	11.320.229
Afskrivninger 1. januar 2013	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	11.320.229

Selskabets ejendomme i Odense er erhvervet i 2011. Ejendommene er værdiansat til et afkast på ca. 4,5 % 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	80.000	-608.265	-528.265
Overført, jf. resultatdisponering	0	-378.993	-378.993
Egenkapital 31. december 2013	80.000	-987.258	-907.258

Virksomhedskapitalen er uændret siden selskabets stiftelse.

Selskabet har været underskudsgivende, hvilket har medført en negativ egenkapital.

Selskabets ledelse forventer at reetablerer egenkapitalen igennem den fremtidige indtjening.

Selskabets moderselskab har erklæret, at lån ydet til selskabet på 11.955 tkr. ikke kræves indfriet i 2014, ligesom moderselskabet har erklæret, at de om nødvendigt vil støtte selskabet finansielt i 2014.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med koncernselskaber under MS Faaborg Holding ApS. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets og moderselskabets engagement med kreditinstitut er deponeret stort 10.000 tkr. med pant i selskabets ejendom