KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bygmestervej 6
5600 Faaborg

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

Sojoki Fredericia 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 61 32
120226 / 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 Fredericia 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 Fredericia ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sojoki Fredericia 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 af modificere vores konklusion skal vi henvise til note 3, hvor det fremgår at selskabets ejendomme er værdiansat til et afkast på ca. 3,7 %. Det anføres endvidere, at ejendommenes værdiansættelse er behæftet med usikkerhed henset til den usikkerhed der er i ejendomsmarkedet.

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 4, hvori det fremgår at selskabets moderselskab har erklæret, at lån ydet til selskabet på 1.771 tkr. ikke kræves indfriet i 2014.

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 Eilertsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Sojoki Fredericia ApS
Lindevej 2
5600 Faaborg

CVR-nr.:	33 58 61 32
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 Fredericia er erhvervet i 2011. Ejendommene er værdiansat til et afkast på ca. 3,7 %.

Henset til den usikkerhed der er i ejendomsmarkedet, er ejendommenes værdiansættelse behæftet med usikkerhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 97 tkr.

Årets resultat er som forventet.

Selskabets moderselskab har erklæret, at lån ydet til selskabet på 1.771 tkr. ikke kræves indfriet 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 Fredericia 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 resultatopgørelsen 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 hertil, 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. Forrentningsatserne 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 gæld til kreditinstitutter til kursværdi, og de resterende finansielle forpligtelser måles 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		532.156	522.067
Andre eksterne omkostninger		-254.272	-161.896
Bruttoresultat		277.884	360.171
Finansielle indtægter		547	260
Finansielle omkostninger	1	-157.321	-217.305
Ordinært resultat før skat		121.110	143.126
Skat af ordinært resultat	2	-24.544	-36.132
Årets resultat		96.566	106.994
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		96.566	106.994

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	3		
Investeringsejendomme		7.502.180	7.502.180
Anlægsaktiver i alt		7.502.180	7.502.180
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender sambeskatningsbidrag		5.432	425
Andre tilgodehavender		3.167	10.928
Periodeafgrænsningsposter		14.370	13.928
		22.969	25.281
Likvide beholdninger		93.180	169.761
Omsætningsaktiver i alt		116.149	195.042
AKTIVER I ALT		7.618.329	7.697.222

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
PASSIVER			
Egenkapital	4		
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Foreslået udbytte		96.566	106.994
Egenkapital i alt		176.566	186.994
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		89.829	59.853
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	5		
Prioritetsgæld		5.473.642	5.474.189
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	13.235
Deposita		42.900	24.000
Forudbetalt leje		10.400	4.100
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.770.841	1.894.272
Anden gæld		54.151	40.579
		1.878.292	1.976.186
Gældsforpligtelser i alt		7.351.934	7.450.375
PASSIVER I ALT		7.618.329	7.697.222
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Finansielle omkostninger

Heraf udgør renteudgifter til tilknyttede virksomheder 109.006 kr. (2012: 124.864 kr.).

	2013	2012
2 Skat af ordinært resultat		
Regulering udskudt skat	24.242	36.693
Sambeskatningsbidrag	-5.432	-425
Regulering sambeskatningsbidrag, tidligere år	0	-136
Regulering udskudt skat som følge af ændring i skatteprocent	5.734	0
	24.544	36.132

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I alt
Kostpris 1. januar 2013	7.502.180	7.502.180
Afskrivninger 1. januar 2013	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	7.502.180	7.502.180

Selskabets ejendomme i Fredericia er erhvervet i 2011. Ejendommene er værdiansat til et afkast på ca. 3,7 %.

Henset til den usikkerhed der er i ejendomsmarkedet, er ejendommenes værdiansættelse behæftet med usikkerhed.

4 Egenkapital

	Virksom-hedskapital	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	80.000	106.994	186.994
Udloddet udbytte	0	-106.994	-106.994
Overført, jf. resultatdisponering	0	96.566	96.566
Egenkapital 31. december 2013	80.000	96.566	176.566

Virksomhedskapitalen er uændret siden selskabets stiftelse.

Selskabets moderselskab har erklæret, at lån ydet til selskabet på 1.771 tkr. ikke kræves indfriet i 2014.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

		2013	2012
5	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Af prioritetsgæld forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	5.473.642	5.474.189

6 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets engagement med realkreditinstitut er deponeret realkreditpantebrev stort 5.472 tkr. med pant i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for selskabets og moderselskabets engagement med kreditinstitut er deponeret ejerpantebrev stort 1.500 tkr. med pant i selskabets ejendom.