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 FREDERICIA APS

ÅRSRAPPORT

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 3. juni 2015

_____

Mads Peter Sommerlund

CVR-NR. 33 58 61 32

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Sojoki Fredericia ApS Lindevej 2 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 33 58 61 32 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
Pengeinstitut	Sparekassen Fyn - Kreditafdelingen Markedspladsen 15 5600 Faaborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for Sojoki Fredericia 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 8. maj 2015

Direktion

_____

Mads Peter Sommerlund

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Sojoki Fredericia ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Sojoki Fredericia ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet
Uden af modificere vores konklusion skal vi henvise til særkilt note, hvor det fremgår at selskabets ejendomme er værdiansat til et afkast på ca. 4,25 %. Det anføres endvidere, at ejendommenes værdiansættelse er behæftet med usikkerhed henset til den usikkerhed der er i ejendomsmarkedet.

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 8. maj 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

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 Fredericia er erhvervet i 2011. Ejendommene er værdiansat til et afkast på ca. 4,25%.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Der er ikke sket ændring af selskabets aktivitetsområde i regnskabsåret.

Årets resultat er som forventet.

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 Fredericia ApS for 2014 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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 salgsomkostninger 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.

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

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 acontoskatter.

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	2014	2013
		kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**327.149**	**277.883**
DRIFTSRESULTAT		**327.149**	**277.883**
Andre finansielle indtægter		0	547
Andre finansielle omkostninger	1	-132.452	-157.320
RESULTAT FØR SKAT		**194.697**	**121.110**
Skat af årets resultat	2	-36.737	-24.544
ÅRETS RESULTAT		**157.960**	**96.566**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	96.566
Overført resultat		157.960	0
I ALT		**157.960**	**96.566**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger		7.613.483	7.502.180
Materielle anlægsaktiver	3	**7.613.483**	**7.502.180**
ANLÆGSAKTIVER		**7.613.483**	**7.502.180**
Andre tilgodehavender		44.273	3.167
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		3.552	5.432
Periodeafgrænsningsposter		16.130	14.370
Tilgodehavender		**63.955**	**22.969**
Likvide beholdninger		**0**	**93.180**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**63.955**	**116.149**
AKTIVER		**7.677.438**	**7.618.329**

PASSIVER			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført overskud		157.960	0
Forslag til udbytte		0	96.566
EGENKAPITAL	4	**237.960**	**176.566**
Hensættelse til udskudt skat		130.118	89.829
HENSATTE FORPLIGTELSER		**130.118**	**89.829**
Gæld til realkreditinstitutter		5.473.751	5.473.641
Langfristede gældsforpligtelser	5	**5.473.751**	**5.473.641**
Gæld til pengeinstitutter		116.217	0
Gæld, tilknyttede virksomheder		1.621.976	1.770.841
Anden gæld		97.416	107.452
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.835.609**	**1.878.293**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**7.309.360**	**7.351.934**
PASSIVER		**7.677.438**	**7.618.329**
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder	89.042	109.006	
Finansielle omkostninger i øvrigt	43.410	48.314	
	132.452	**157.320**	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-3.552	-5.432	
Regulering af udskudt skat	51.253	24.242	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats	-10.964	5.734	
	36.737	**24.544**	

Materielle anlægsaktiver 3

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2014	7.502.180
Tilgang	111.303
Kostpris 31. december 2014	**7.613.483**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	**7.613.483**

Selskabets ejendomme i Fredericia er erhvervet i 2011. Ejendommene er værdiansat til et afkast på ca. 4,25%.

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

Egenkapital 4

	Selskabs-kapital	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	80.000	96.566	176.566
Betalt udbytte		-96.566	-96.566
Forslag til årets resultatdisponering			157.960
Egenkapital 31. december 2014	**80.000**	**0**	**237.960**

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

Langfristede gældsforpligtelser 5

	1/1 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.473.641	5.473.751	0	5.213.623
	5.473.641	**5.473.751**	**0**	**5.213.623**

NOTER

	Note
Eventualposter mv. Ingen. *Hæftelse i sambeskatningen* 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 administrationsselskab for sambeskatningen.	6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for selskabets og moderselskabets engagement med pengeinstitut er der afgivet følgende sikkerheder: Ejerpantebrev i ejendomme, nominelt 1.500 tkr. Bogført værdi af ejendomme 7,6 mio. kr. Herudover er der til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 5.474 tkr. afgivet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdier pr. 31. december 2014 udgør 7,6 mio. kr.	7