



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 FAABORG APS

ÅRSRAPPORT

2014

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

Mads Peter Sommerlund

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Sojoki Faaborg ApS
	Lindevej 2
	5600 Faaborg
	CVR-nr.: 33 58 62 72
	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 Faaborg 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 Faaborg ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Sojoki Faaborg 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 at modificere vores konklusion skal vi henvise til særkilt note, hvor det fremgår at selskabets ejendom er værdiansat til et afkast på ca. 6 %. Det anføres endvidere, at ejendommens 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 Faaborg er erhvervet i 2011. Ejendommene er værdiansat til et afkast på ca. 6%.

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 Faaborg 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.

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 posterings 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

Investeringsjendomme 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.

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 kr.	2013 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		818.181	806.559
Andre finansielle indtægter.....		0	744
Andre finansielle omkostninger.....	1	-324.776	-383.730
RESULTAT FØR SKAT		493.405	423.573
Skat af årets resultat.....	2	-92.599	-89.942
ÅRETS RESULTAT		400.806	333.631
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.806	333.631
I ALT		400.806	333.631

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		13.338.125	13.338.125
Materielle anlægsaktiver.....	3	13.338.125	13.338.125
ANLÆGSAKTIVER.....		13.338.125	13.338.125
Andre tilgodehavender.....		3.966	19.671
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	7.527
Tilgodehavender.....		3.966	27.198
Likvide beholdninger.....		78.073	150.115
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		82.039	177.313
AKTIVER.....		13.420.164	13.515.438
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Forslag til udbytte.....		400.806	333.631
EGENKAPITAL.....	4	480.806	413.631
Hensættelse til udskudt skat.....		342.494	249.895
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		342.494	249.895
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.439.380	7.439.231
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	7.439.380	7.439.231
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		5.031.770	5.280.667
Anden gæld.....		125.714	132.014
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.157.484	5.412.681
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		12.596.864	12.851.912
PASSIVER.....		13.420.164	13.515.438
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	266.619	318.065	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	58.157	65.665	
	324.776	383.730	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-7.527	
Regulering af udskudt skat.....	120.885	97.469	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	-28.286	0	
	92.599	89.942	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2014.....		13.338.125	
Kostpris 31. december 2014.....		13.338.125	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....		13.338.125	
Selskabets ejendomme i Faaborg er erhvervet i 2011. Ejendommene er værdiansat til et afkast på ca. 6%.			
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	333.631	413.631
Betalt udbytte.....		-333.631	-333.631
Forslag til årets resultatdisponering.....		400.806	400.806
Egenkapital 31. december 2014.....	80.000	400.806	480.806
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
Gæld til realkreditinstitutter...	7.439.231	7.439.380	0
	7.439.231	7.439.380	0
			Restgæld efter 5 år
			7.085.840
			7.085.840

NOTER

Note

Eventualposter mv.**6**

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 administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for selskabets og moderselskabets engagement med pengeinstitut er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendomme, nominelt 5 mio. kr. Bogført værdi af ejendomme 13,3 mio. kr.

Herudover er der til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 7.439 tkr. afgivet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdier pr. 31. december 2014 udgør 13,3 mio. kr.