



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bygmestervej 6
5600 Faaborg

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

Sojoki Faaborg ApS

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 30. maj 2014

Mads Peter Sommerlund

dirigent

CVR-nr. 33 58 62 72

120229 / CW

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 Faaborg 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 Faaborg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sojoki Faaborg 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 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.

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 5.281 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 Klindt Eilertsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Sojoki Faaborg ApS
Lindevej 2
5600 Faaborg

CVR-nr.: 33 58 62 72
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 ejendom i Faaborg er erhvervet i 2011. Ejendommen er værdiansat til et afkast på ca. 6 %.

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

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 334 tkr.

Årets resultat er som forventet.

Selskabets moderselskab har erklæret, at lån ydet til selskabet på 5.281 tkr. ikke kræves indfriet i 2014.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sojoki Faaborg 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 her-til, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris.

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revuderer 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 gæld til kreditinstitutter til kursværdi, og de resterende finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

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 gælds metode 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 for-

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

pligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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		865.177	851.877
Andre eksterne omkostninger		-58.618	-54.164
Bruttoresultat		806.559	797.713
Finansielle indtægter		744	3.188
Finansielle omkostninger	1	-383.730	-557.121
Ordinært resultat før skat		423.573	243.780
Skat af ordinært resultat	2	-89.942	-80.045
Årets resultat		<u>333.631</u>	<u>163.735</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		<u>333.631</u>	<u>163.735</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	3		
Investeringsejendomme		13.338.125	13.338.125
Anlægsaktiver i alt		13.338.125	13.338.125
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender sambeskatningsbidrag		7.527	7.237
Andre tilgodehavender		19.671	742
		27.198	7.979
Likvide beholdninger		150.115	15.026
Omsætningsaktiver i alt		177.313	23.005
AKTIVER I ALT		13.515.438	13.361.130

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
PASSIVER			
Egenkapital	4		
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Foreslået udbytte		333.631	163.735
Egenkapital i alt		<u>413.631</u>	<u>243.735</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>249.895</u>	<u>152.426</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	5		
Prioritetsgæld		<u>7.439.231</u>	<u>7.439.975</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.280.667	5.444.169
Anden gæld		<u>132.014</u>	<u>80.825</u>
		<u>5.412.681</u>	<u>5.524.994</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.851.912</u>	<u>12.964.969</u>
PASSIVER I ALT		<u>13.515.438</u>	<u>13.361.130</u>
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 318.065 kr. (2012: 354.639 kr.)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2 Skat af ordinært resultat		
Sambeskatningsbidrag	-7.527	-7.237
Regulering skat tidligere år	0	-472
Regulering udskudt skat	81.519	87.754
Regulering udskudt skat som følge af ændring i skatteprocent	15.950	0
	<u>89.942</u>	<u>80.045</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2013	13.338.125
Afskrivninger 1. januar 2013	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>13.338.125</u>

Selskabets ejendom i Faaborg er erhvervet i 2011. Ejendommen er værdiansat til et afkast på ca. 6%.

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

4 Egenkapital

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2013	80.000	163.735	243.735
Udloddet udbytte	0	-163.735	-163.735
Årets resultat	<u>0</u>	<u>333.631</u>	<u>333.631</u>
Egenkapital 31. december 2013	<u>80.000</u>	<u>333.631</u>	<u>413.631</u>

Virksomhedskapitalen er uændret siden selskabets stiftelse.

Selskabets moderselskab har erklæret, at lån ydet til selskabet på 5.281 tkr. ikke kræves indfriet i 2014.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Af prioritetsgæld forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	<u>7.439.231</u>	<u>7.439.975</u>
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 engagement med realkreditinstitut er deponeret realkreditpantebrev stort 7.437 tkr. med pant i selskabets ejendom.		
Til sikkerhed for selskabets og moderselskabets engagement med kreditinstitut er deponeret ejerpantebrev stort 5.000 tkr. med pant i selskabets ejendom.		