



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 HOLDING I APS**  
**LINDEVEJ 2, 5600 FAABORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. juni 2017

---

Mads Peter Sommerlund

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Sojoki Holding I ApS Lindevej 2 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 32 76 75 40 Stiftet: 3. februar 2010 Hjemsted: Faaborg-Midtfyn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mads Peter Sommerlund
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab L. Frandsensvej 2 A 5600 Faaborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Fyn Markedspladsen 15 5600 Faaborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Sojoki Holding I 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 24. maj 2017

Direktion:

---

Mads Peter Sommerlund

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Sojoki Holding I ApS

### REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sojoki Holding I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

### Fremhævelse af forhold

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til særkilt note "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling", hvor det fremgår at værdiansættelse af ejendomme i selskabets kapitalandele er behæftet med usikkerhed henset til den usikkerhed, der er i ejendomsmarkedet og usikkerhed i relation til den aktuelle tomgang på dele af ejendommene.

Faaborg, den 24. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Arne Hvidtfeldt  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele, formueadministration og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets dattervirksomheder ejer ejendomme i Odense, Faaborg og Fredericia med bolig og erhvervslejemål. Ejendommene er erhveret i 2011.

Ejendommene er værdiansat til afkast på 4,75 % - 6 %.

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

### Kapitalforhold

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2016 negativ med 676 tkr. Anpartskapitalen udgør 80 tkr. Selskabets kapital situation er derfor svag. Selskabskapitalen forventes reetableret via fremtidige overskud fra datterselskaber.

På baggrund af ovenstående anser mine forudsætningerne for regnskabsafslæggelse med fortsat drift for øje for opfyldte.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 1.288 tkr., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af indtægter fra kapitalandele i Sojoki Faaborg ApS, Sojoki Fredericia ApS og Sojoki Odense Vest ApS. Selskabets underskud kan henføres til frasalg af kapitalandele i Sojoki Odense ApS.

Selskabets ledelse forventer at reetablerer egenkapitalen igennem den fremtidige indtjening.

På baggrund af ovenstående og en forventning om, at de resterende kapitalandele realiserer resultater på niveau med 2016, forventer selskabet et forbedret resultat i 2017.

Selskabet er finansieret med lån fra kreditinstitut på 19,95 mio. kr. Lånet er afdragsfrit.

Selskabet har ydet lån til dattervirksomhed på ca. 12,8 mio. kr. Selskabet har overfor dattervirksomhed erklæret, at lånene ikke kan kræves indfriet i 2017, ligesom der er afgivet en støtteerklæring.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTER- OG ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER.....</b>		<b>470.890</b>	<b>423.764</b>
Eksterne omkostninger.....		-8.412	-6.815
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>462.478</b>	<b>416.949</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	189.392	1.017.774
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-1.023.782	0
Andre finansielle omkostninger.....		-1.103.187	-1.079.567
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-1.475.099</b>	<b>355.156</b>
Skat af årets resultat.....	2	187.498	15.722
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-1.287.601</b>	<b>370.878</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	540.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		1.281.572	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-2.569.173	-169.122
<b>I ALT.....</b>		<b>-1.287.601</b>	<b>370.878</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.521.572	0
Finansielle anlægsaktiver.....	3	1.521.572	0
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.521.572</b>	<b>0</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		17.370.456	20.618.646
Udskudte skatteaktiver.....		167.987	30.556
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		50.067	9.858
Tilgodehavender.....		17.588.510	20.659.060
Likvide beholdninger.....		499.999	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>18.088.509</b>	<b>20.659.060</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>19.610.081</b>	<b>20.659.060</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		1.281.572	0
Overført overskud.....		-2.457.183	69.428
Forslag til udbytte.....		0	540.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>-675.611</b>	<b>1.109.428</b>
Banklån.....		19.950.000	18.700.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	19.950.000	18.700.000
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	0	500.000
Gæld til pengeinstitutter.....		223.392	278.348
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		103.409	65.534
Anden gæld.....		8.891	5.750
Kortfristede gældsforpligtelser.....		335.692	849.632
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>20.285.692</b>	<b>19.549.632</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>19.610.081</b>	<b>20.659.060</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		
Medarbejderforhold	9		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note		
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>		
Tilknyttede virksomheder.....	189.392	1.017.774			
	<b>189.392</b>	<b>1.017.774</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	14.728	-9.858			
Regulering af udskudt skat.....	-202.226	-5.864			
	<b>-187.498</b>	<b>-15.722</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>		
		Kapitalandele i dattervirksomheder			
Kostpris 1. januar 2016.....		320.000			
Afgang.....		-80.000			
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>240.000</b>			
Opskrivninger 1. januar 2016.....		-771.872			
Praksisændring.....		42.562			
Årets opskrivninger.....		713.165			
Andre reguleringer.....		1.297.717			
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>1.281.572</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>1.521.572</b>			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>		
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	500.000	0	69.428	540.000	1.109.428
Betalt udbytte.....				-540.000	-540.000
Andre reguleringer.....			42.562		42.562
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.281.572	-2.569.173		-1.287.601
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>500.000</b>	<b>1.281.572</b>	<b>-2.457.183</b>	<b>0</b>	<b>-675.611</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Banklån.....	19.200.000	19.950.000	0	19.950.000	
	<b>19.200.000</b>	<b>19.950.000</b>	<b>0</b>	<b>19.950.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har for 2017 afgivet støtteerklæring overfor Sojoki Odense Vest ApS. Sojoki Odense Vest ApS' egenkapital pr. 31. december 2016 er negativ.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MS Faaborg Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Til sikkerhed for engagement med kreditinstitut er stillet sikkerhed i selskabets kapitalandele og tilgodehavende samt dertil tilhørende ejendomme.					
 <b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>					 <b>8</b>
Selskabets dattervirksomheder ejer ejendomme i Odense, Faaborg og Fredericia med bolig og erhvervslejemål. Ejendommene er erhveret i 2011.					
Ejendommene er værdiansat til afkast på 4,75 % - 6 %.					
Henset til den usikkerhed der er i ejendomsmarkedet, er ejendommenes værdiansættelse behæftet med usikkerhed.					
 <b>Kapitalforhold</b>					
Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2016 negativ med 676 tkr. Anpartskapitalen udgør 80 tkr. Selskabets kapitalssituation er derfor svag. Selskabskapitalen forventes reetableret via fremtidige overskud fra datterselskaber.					
På baggrund af ovenstående anser ledelsen forudsætningerne for regnskabsafslæggelse med fortsat drift for øje for opfyldte.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sojoki Holding I ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.