



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
LINDEVEJ 2, 5600 FAABORG
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2016

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 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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 14. april 2016

Direktion

Mads Peter Sommerlund

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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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. 4,75 %. Det anføres endvidere, at ejendommenes værdiansættelse er behæftet med usikkerhed henset til den usikkerhed der er i ejendomsmarkedet.

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 14. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

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. 4,75%.

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 2015 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 fraga 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 salgsmarkedsomkostninger 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 acontoskatte.

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	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		372.672	327.149
DRIFTSRESULTAT.....		372.672	327.149
Andre finansielle omkostninger.....	1	-162.267	-132.451
RESULTAT FØR SKAT.....		210.405	194.698
Skat af årets resultat.....	2	-46.289	-36.737
ÅRETS RESULTAT.....		164.116	157.961
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		164.116	157.961
I ALT.....		164.116	157.961

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		7.613.483	7.613.483
Materielle anlægsaktiver.....	3	7.613.483	7.613.483
ANLÆGSAKTIVER.....		7.613.483	7.613.483
Andre tilgodehavender.....		278.987	44.274
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	3.552
Periodeafgrænsningsposter.....		0	16.130
Tilgodehavender.....		278.987	63.956
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		278.987	63.956
AKTIVER.....		7.892.470	7.677.439
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		322.076	157.960
EGENKAPITAL.....	4	402.076	237.960
Hensættelse til udskudt skat.....		176.407	130.118
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		176.407	130.118
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.490.041	5.473.751
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	5.490.041	5.473.751
Gæld til pengeinstitutter.....		55.361	116.217
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.662.534	1.621.976
Anden gæld.....		106.051	97.417
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.823.946	1.835.610
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.313.987	7.309.361
PASSIVER.....		7.892.470	7.677.439
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger			1	
Tilknyttede virksomheder.....	80.110	89.042		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	82.157	43.409		
	162.267	132.451		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-3.552		
Regulering af udskudt skat.....	46.289	51.253		
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	0	-10.964		
	46.289	36.737		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015.....		7.613.483		
Kostpris 31. december 2015.....		7.613.483		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		7.613.483		
Selskabets ejendomme i Fredericia er erhvervet i 2011. Ejendommene er værdiansat til et afkast på ca. 4,75%.				
Henset til den usikkerhed, der er i ejendomsmarkedet, er ejendommenes værdiansættelse behæftet med usikkerhed.				
Egenkapital			4	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	80.000	157.960	0	237.960
Forslag til årets resultatdisponering.....		164.116		164.116
Egenkapital 31. december 2015.....	80.000	322.076	0	402.076
Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.				
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	5.473.751	5.490.041	0	4.964.077
	5.473.751	5.490.041	0	4.964.077

NOTER

Note

Eventualposter mv.
Ingen.

6

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, Sojoki Holding I ApS, Sojoki Odense Vest ApS 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, 5.490 tkr. afgivet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdier pr. 31. december 2015 udgør 7,6 mio. kr.