



**Soffe ApS  
Markskellet 4  
Bønnerup Strand  
8585 Glesborg  
CVR-nr.: 31 37 09 65**

---

**ÅRSRAPPORT  
1. juli 2016 til 30. juni 2017**

---

**(9. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20. december 2017

---

Kirsten Kaagh Mogensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsens påtegning ..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsens beretning ..... 6

### **Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Anvendt regnskabspraksis ..... 7

Resultatopgørelse ..... 11

Balance..... 12

Noter ..... 14

## Ledelsens påtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Soffe ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glesborg, den 16. december 2017

### Direktion

---

Kirsten Kaagh Mogensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i Soffe ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Soffe ApS for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 16. december 2017

### **Nørgaard Revision**

Registrerede Revisorer ApS  
CVR-nr.: 31131928

Flemming Nørgaard  
Registreret revisor  
Medlem af FSR - danske revisorer

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Soffe ApS  
Markskellet 4  
Bønnerup Strand  
8585 Glesborg

Telefon: +45 86 38 66 82  
E-mail: bnc-byg@djurs.net

CVR-nr.: 31 37 09 65  
Stiftet: 1. april 2008  
Hjemsted: Norddjurs kommune

**Direktion**

Kirsten Kaagh Mogensen

**Pengeinstitut**

Sparekassen Djursland  
Hovedgaden 104  
8961 Allingåbro

**Revisor**

Nørgaard Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
Storegade 15, Postboks 90  
8500 Grenaa

## Ledelsens beretning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom samt drift af restaurant.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses ikke for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsregnskabet for Soffe ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

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 moderselskabet BNC Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på



## Anvendt regnskabspraksis

---

anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. juli 2016 til 30. juni 2017

	2016/17	2015/16
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>173.975</b>	<b>412.766</b>
2 Personaleomkostninger .....	-285.645	-865.969
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-3.125	-13.125
Andre driftsomkostninger .....	-77.605	-24.057
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>-192.400</b>	<b>-490.385</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	454.030	0
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>261.630</b>	<b>-490.385</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	5
Andre finansielle omkostninger .....	-127.560	-77.063
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>134.070</b>	<b>-567.443</b>
Skat af årets resultat .....	-45.848	124.608
<b>Årets resultat</b> .....	<b>88.222</b>	<b>-442.835</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....	88.222	-442.835
<b>Disponeret I alt</b> .....	<b>88.222</b>	<b>-442.835</b>

## Balance pr. 30. juni 2017

### Aktiver

	2017	2016
Grunde og bygninger.....	3.134.785	1.220.970
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	0	3.125
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>3.134.785</b>	<b>1.224.095</b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>	<b>3.134.785</b>	<b>1.224.095</b>
Råvarer og hjælpematerialer.....	0	54.062
<b>Varebeholdninger.....</b>	<b>0</b>	<b>54.062</b>
Andre tilgodehavender .....	7.005	0
Skatteaktiv .....	125.773	187.496
Periodeafgrænsningsposter .....	18.066	11.857
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>150.844</b>	<b>199.353</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>25.509</b>	<b>2.785</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>	<b>176.353</b>	<b>256.200</b>
<b>Aktiver .....</b>	<b>3.311.138</b>	<b>1.480.295</b>

## Balance pr. 30. juni 2017

### Passiver

	2017	2016
Selskabskapital .....	126.000	126.000
Reserve for opskrivninger .....	0	121.118
Overført resultat .....	-527.739	-737.078
<b>3 Egenkapital .....</b>	<b>-401.739</b>	<b>-489.960</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	0	0
<b>Hensatte forpligtelser .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld .....	1.518.916	0
Kreditinstitutter .....	0	263.561
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.518.916</b>	<b>263.561</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	47.487	0
Kreditinstitutter .....	220.492	136.995
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	6.750	7.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	177.171	84.539
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	311.613	162.900
Selskabsskat .....	0	0
Anden gæld .....	593.019	636.059
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....	837.429	678.701
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.193.961</b>	<b>1.706.694</b>
<b>Gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.712.877</b>	<b>1.970.255</b>
<b>Passiver .....</b>	<b>3.311.138</b>	<b>1.480.295</b>
5 Tilbagetrædelseserklæring		
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2017	2016
<b>1 Usikkerhed om fortsat drift</b>		
Selskabet har tabt mere end halvdelen af egenkapitalen pr. 30. juni 2017. Selskabets planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkeligt omfang, idet ledelsen har stillet kapital til rådighed jf. note om tilbagetrædelseserklæring.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger .....	255.664	789.815
Pensioner .....	11.783	48.461
Andre omkostninger til social sikring.....	18.198	27.693
	285.645	865.969
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>285.645</b>	<b>865.969</b>

Selskabet har i regnskabsåret 2016/17 beskæftiget gennemsnitligt 0,9 medarbejdere mod 2,5 medarbejdere sidste år.

	Primo	Overførsel	Kapitalregulering	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>					
Virksomhedskapital.....	126.000	0	0	0	126.000
Reserve for opskrivninger .....	121.118	0	-121.118	0	0
Overført resultat.....	-737.079	121.118	0	88.222	-527.739
	<b>-489.961</b>	<b>121.118</b>	<b>-121.118</b>	<b>88.222</b>	<b>-401.739</b>

Selskabskapitalen er i 2014/15 forøget med nom. kr. 1.000.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	0	1.566.403	47.487	1.339.704
Kreditinstitutter .....	263.561	0	0	0
	<b>263.561</b>	<b>1.566.403</b>	<b>47.487</b>	<b>1.339.704</b>

### 5 Tilbagetrædelseserklæring

Selskabets ledelse har afgivet tilbagetrædelseserklæring for sit tilgodehavende stort kr. 837.439.

### 6 Eventualforpligtelser

#### Garantiforpligtelser:

Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i BNC Holding ApS koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## Noter

---

**2017****2016****7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt tkr. 1.567., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør tkr. 3.135.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 975, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt tkr. 975 deponeret til sikkerhed for bankgæld.