



**Soffe ApS  
Markskellet 4, Bønnerup Strand  
8585 Glesborg**

**CVR-nr.: 31 37 09 65**

---

**ÅRSRAPPORT  
1. juli 2022 til 30. juni 2023**

---

**(15. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29. december 2023

---

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 2022 - 30. juni 2023**

Anvendt regnskabspraksis ..... 7

Resultatopgørelse ..... 11

Balance..... 12

Egenkapitalopgørelse..... 14

Noter ..... 15

## Ledelsens påtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glesborg, den 27. december 2023

### 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 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 27. december 2023

### **Nørgaard Revision**

Registrerede Revisorer ApS  
CVR-nr.: 31131928

Flemming Nørgaard  
Registreret revisor  
MNE-nummer: mne982  
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@primanet.dk

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

**Direktion**

Kirsten Kaagh Mogensen

**Pengeinstitut**

Sparekassen Djursland  
Hovedgaden 104  
8961 Allingåbro

**Revisor**

Nørgaard Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
Storegade 15  
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 for ikke 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 2022/23 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

Årsregnskabet 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

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### 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

---

### 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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.

Den anvendte nettoforrentning svarer til Colliers 4. kvartal 2021:

Beboelseslejemål: 6-7 %.

Erhvervslejemål: 8,5 %.

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 anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som



## Anvendt regnskabspraksis

---

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. 32.000 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.

### 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.

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer.

Forudbetalinger fra kunder indregnes under forpligtelser.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpris eller nettorealiseringspris, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af kostpris med fradrag af acontofaktureringer.

Forudbetalinger fra kunder indregnes under forpligtelser.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

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.

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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. 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 nominal værdi.

Mellemværender med tilknyttede og associerede virksomheder samt gæld til selskabsdeltagere og ledelse forrentes med 2 % p.a.

## Resultatopgørelse

### 1. juli 2022 til 30. juni 2023

	2022/23	2021/22
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>147.542</b>	<b>73.598</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>147.542</b>	<b>73.598</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-421.300	0
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>-273.758</b>	<b>73.598</b>
Andre finansielle indtægter .....	1.427	0
2 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-23.131	-44.182
Andre finansielle omkostninger .....	-92.807	-127.369
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>-388.269</b>	<b>-97.953</b>
Skat af årets resultat .....	-7.753	21.366
<b>Årets resultat</b> .....	<b>-396.022</b>	<b>-76.587</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....	-396.022	-76.587
<b>Disponeret I alt</b> .....	<b>-396.022</b>	<b>-76.587</b>

**Balance pr. 30. juni 2023**  
**Aktiver**

---

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Grunde og bygninger .....	2.779.979	3.774.979
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>2.779.979</b>	<b>3.774.979</b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>	<b>2.779.979</b>	<b>3.774.979</b>
Andre tilgodehavender .....	17.798	8.883
Skatteaktiv .....	1.127	8.880
Periodeafgrænsningsposter .....	13.887	13.018
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>32.812</b>	<b>30.781</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>7.322</b>	<b>27.704</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>	<b>40.134</b>	<b>58.485</b>
<b>Aktiver .....</b>	<b>2.820.113</b>	<b>3.833.464</b>

## Balance pr. 30. juni 2023

### Passiver

	2023	2022
Selskabskapital .....	126.000	126.000
Overført resultat .....	-1.033.661	-637.639
<b>Egenkapital .....</b>	<b>-907.661</b>	<b>-511.639</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1	1
<b>Hensatte forpligtelser .....</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Prioritetsgæld .....	1.846.221	1.911.624
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.846.221</b>	<b>1.911.624</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	67.104	64.410
Kreditinstitutter .....	42.203	61.060
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	18.600	18.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	27.000	37.433
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.210.560	1.148.929
Anden gæld .....	1	603.624
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....	516.084	499.422
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.881.552</b>	<b>2.433.478</b>
<b>Gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.727.773</b>	<b>4.345.102</b>
<b>Passiver.....</b>	<b>2.820.113</b>	<b>3.833.464</b>
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

---

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Selskabskapital primo .....	126.000	126.000
<b>Selskabskapital ultimo</b> .....	<b>126.000</b>	<b>126.000</b>
Overført resultat, primo .....	-637.639	-561.052
Årets resultat .....	-396.022	-76.587
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>-1.033.661</b>	<b>-637.639</b>
<b>Egenkapital</b> .....	<b>-907.661</b>	<b>-511.639</b>

## Noter

		2022/23		2021/22	
<b>1 Fortsat drift</b>	Selskabets nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkeligt omfang.				
<b>2 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder</b>	Tilknyttede selskaber .....	23.131		44.182	
	<b>Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder i alt.....</b>	<b>23.131</b>		<b>44.182</b>	
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>Gæld i alt primo</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Kortfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	Prioritetsgæld.....	1.976.034	1.913.325	67.104	1.650.649
		<b>1.976.034</b>	<b>1.913.325</b>	<b>67.104</b>	<b>1.650.649</b>
<b>4 Eventualforpligtelser</b>					
	<b>Garantiforpligtelser:</b>				
	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.				
	Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen fremgår af moderselskabets årsrapport. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.				
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt tkr. 1.913., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør tkr. 2.780.				
	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.				