



**Sofie NC ApS  
Havet 42  
Bønnerup Strand  
8585 Glesborg  
CVR-nr.: 31 46 95 38**

---

**ÅRSRAPPORT  
1. juli 2018 til 30. juni 2019**

---

**(12. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2. september 2019

---

Niels Christian Mogensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsens påtegning ..... 3

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

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 5

Ledelsens beretning ..... 6

### **Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Anvendt regnskabspraksis ..... 7

Resultatopgørelse ..... 11

Balance..... 12

Noter ..... 14

## Ledelsens påtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Sofie NC 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glesborg, den 20. august 2019

### Direktion

---

Niels Christian Mogensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i Sofie NC ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sofie NC ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 20. august 2019

### **Nørgaard Revision**

Registrerede Revisorer ApS  
CVR-nr.: 31131928

Flemming Nørgaard  
Registreret revisor  
MNE-nummer: mne982  
Medlem af FSR - danske revisorer

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Sofie NC ApS  
Havet 42  
Bønnerup Strand  
8585 Glesborg

Telefon: +45 86 38 61 82  
E-mail: treaa-huse@mail.dk  
CVR-nr.: 31 46 95 38  
Stiftet: 22. februar 2008  
Kommune: Norddjurs kommune

**Direktion**

Niels Christian Mogensen

**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 som holdingselskab at eje aktier og anparter i datterselskaber samt endvidere at foretage pengeudlån.

### **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 er ikke tilfredsstillende. Den økonomiske stilling anses fortsat 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 Sofie NC ApS for 2018/19 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

#### 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.

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

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles 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 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.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0-16 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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

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 acontoskatter.

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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 2018 til 30. juni 2019

	2018/19	2017/18
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	99.000	117.150
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-87.752	-84.172
Andre eksterne omkostninger .....	-73.570	-63.597
<b>Bruttoresultat</b> .....	<b>-62.322</b>	<b>-30.619</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-10.920	-18.253
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>-73.242</b>	<b>-48.872</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....	-21.107	2.456
Andre finansielle indtægter .....	45.786	37.937
Andre finansielle omkostninger .....	-41.947	-33.348
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....	<b>-90.510</b>	<b>-41.827</b>
Skat af årets resultat .....	15.483	9.736
Andre skatter .....	-15.000	-10.000
<b>Årets resultat</b> .....	<b>-90.027</b>	<b>-42.091</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	-21.107	2.456
Overført resultat .....	-68.920	-44.547
<b>Disponeret I alt</b> .....	<b>-90.027</b>	<b>-42.091</b>

## Balance pr. 30. juni 2019

### Aktiver

	2019	2018
Grunde og bygninger .....	2.823.754	2.023.754
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	13.640	24.560
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.837.394</b>	<b>2.048.314</b>
Kapitalinteresser i associerede virksomheder .....	1.220.252	620.679
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.220.252</b>	<b>620.679</b>
<b>Anlægsaktiver</b> .....	<b>4.057.646</b>	<b>2.668.993</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme ....	1.330	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	0	560
Andre tilgodehavender .....	10.624	0
Skatteaktiv .....	7.482	6.999
Periodeafgrænsningsposter .....	17.031	10.420
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>36.467</b>	<b>17.979</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	600.000	600.000
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>64.485</b>	<b>144.103</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> .....	<b>700.952</b>	<b>762.082</b>
<b>Aktiver</b> .....	<b>4.758.598</b>	<b>3.431.075</b>

## Balance pr. 30. juni 2019

### Passiver

	2019	2018
Selskabskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat .....	2.615.761	2.615.108
<b>2 Egenkapital .....</b>	<b>2.740.761</b>	<b>2.740.108</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	0	0
<b>Hensatte forpligtelser .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld .....	550.000	550.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	26.450	12.800
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>576.450</b>	<b>562.800</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	700	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	52.001	15.001
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	809.520	0
Anden gæld .....	341	313
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....	578.825	112.853
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.441.387</b>	<b>128.167</b>
<b>Gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.017.837</b>	<b>690.967</b>
<b>Passiver .....</b>	<b>4.758.598</b>	<b>3.431.075</b>
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

- 2018/19**                      **2017/18**
- 1 Usikkerhed om fortsat drift**  
Selskabets nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkeligt omfang.

	Primo	Overførsel	Kapitalregulering	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>					
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	0	-69.573	90.680	-21.107	0
Overført resultat.....	2.615.108	69.573	0	-68.920	2.615.761
	<b>2.740.108</b>	<b>0</b>	<b>90.680</b>	<b>-90.027</b>	<b>2.740.761</b>
	<b>2.740.108</b>	<b>0</b>	<b>90.680</b>	<b>-90.027</b>	<b>2.740.761</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	550.000	550.000	550.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	12.800	26.450	0
	<b>562.800</b>	<b>576.450</b>	<b>550.000</b>
	<b>562.800</b>	<b>576.450</b>	<b>550.000</b>

**4 Eventualforpligtelser**

**Garantiforpligtelser:**

Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt kr. 550.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør kr. 1.279.029.