



**Sofie NC ApS  
Havet 42, Bønnerup Strand  
8585 Glesborg**

**CVR-nr.: 31 46 95 38**

---

**ÅRSRAPPORT  
1. juli 2020 til 30. juni 2021**

---

**(14. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8. oktober 2021

---

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 2020 - 30. juni 2021**

Anvendt regnskabspraksis ..... 7

Resultatopgørelse ..... 10

Balance..... 11

Egenkapitalopgørelse..... 13

Noter ..... 14

## Ledelsens påtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glesborg, den 28. september 2021

### 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 2020 - 30. juni 2021 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 28. september 2021

### **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

**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 anpartar 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 og økonomiske stilling anses 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 2020/21 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

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

#### 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 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.

#### 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.

## 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

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.

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 | 3-8 år          | 0-16 %           |

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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 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. 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.

## Resultatopgørelse

### 1. juli 2020 til 30. juni 2021

|  | 2020/21        | 2019/20       |
|--|----------------|---------------|
| Lejeindtægter af investeringsejendomme .....                               | 184.627        | 183.521       |
| Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....                          | -187.770       | -95.986       |
| Andre eksterne omkostninger .....  | -17.832        | -86.134       |
| <b>Bruttoresultat</b> .....  | <b>-20.975</b> | <b>1.401</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver ..... | 0              | -3.640        |
| <b>Driftsresultat</b> .....  | <b>-20.975</b> | <b>-2.239</b> |
| Andre finansielle indtægter .....  | 36.500         | 36.633        |
| Andre finansielle omkostninger .....                                       | -21.476        | -35.853       |
| <b>Ordinært resultat før skat</b> .....                                    | <b>-5.951</b>  | <b>-1.459</b> |
| Skat af årets resultat .....   | 1.308          | 316           |
| Andre skatter .....  | -1.308         | -7.798        |
| <b>Årets resultat</b> .....  | <b>-5.951</b>  | <b>-8.941</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                     |                |               |
| Overført resultat .....  | -5.951         | -8.941        |
| <b>Disponeret I alt</b> .....  | <b>-5.951</b>  | <b>-8.941</b> |

## Balance pr. 30. juni 2021

### Aktiver

|   | 2021             | 2020             |
|---|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger .....                                   | 2.827.604        | 2.827.604        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....               | 0                | 0                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....                       | <b>2.827.604</b> | <b>2.827.604</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b> .....                                  | <b>2.827.604</b> | <b>2.827.604</b> |
| <br>  |                  |                  |
| Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .... | 0                | 2.428            |
| Andre tilgodehavender .....                                 | 0                | 2.900            |
| Periodeafgrænsningsposter .....                             | 33.673           | 30.305           |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                                | <b>33.673</b>    | <b>35.633</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>159.025</b>   | <b>178.528</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b> .....                              | <b>792.698</b>   | <b>814.161</b>   |
| <br>  |                  |                  |
| <b>Aktiver</b> .....  | <b>3.620.302</b> | <b>3.641.765</b> |

## Balance pr. 30. juni 2021

### Passiver

|  | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
| Selskabskapital .....                          | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat .....                        | 2.600.868        | 2.606.820        |
| <b>Egenkapital .....</b>                       | <b>2.725.868</b> | <b>2.731.820</b> |
| <br>   |                  |                  |
| Hensættelse til udskudt skat .....             | 0                | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser .....</b>            | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <br>   |                  |                  |
| Prioritetsgæld .....                           | 0                | 550.000          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder .....      | 27.300           | 36.873           |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b> | <b>27.300</b>    | <b>586.873</b>   |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder .....      | 1.072            | 700              |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser ..... | 18.589           | 21.496           |
| Selskabsskat .....                             | 0                | 0                |
| Anden gæld .....                               | 368              | 363              |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....    | 847.105          | 300.513          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>   | <b>867.134</b>   | <b>323.072</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser .....</b>                | <b>894.434</b>   | <b>909.945</b>   |
| <br>   |                  |                  |
| <b>Passiver .....</b>                          | <b>3.620.302</b> | <b>3.641.765</b> |
| <br>   |                  |                  |
| 3 Eventualforpligtelser                        |                  |                  |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser        |                  |                  |

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

---

|                                       | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Selskabskapital primo .....           | 125.000          | 125.000          |
| <b>Selskabskapital ultimo</b> .....   | <b>125.000</b>   | <b>125.000</b>   |
| Overført resultat, primo .....        | 2.606.819        | 2.615.761        |
| Overført af årets resultat .....      | -5.951           | -8.941           |
| <b>Overført resultat ultimo</b> ..... | <b>2.600.868</b> | <b>2.606.820</b> |
| <b>Egenkapital</b> .....              | <b>2.725.868</b> | <b>2.731.820</b> |

## Noter

---

|  | 2020/21                 | 2019/20                    |
|--|-------------------------|----------------------------|
| <b>1 Usikkerhed om fortsat drift</b>   |                         |                            |
| Selskabets nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkeligt omfang. |                         |                            |
|  | <b>Gæld i alt primo</b> | <b>Gæld i alt ultimo</b>   |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                         | <b>Restgæld efter 5 år</b> |
| Prioritetsgæld .....   | 550.000                 | 0                          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder .....  | 36.873                  | 27.300                     |
|  | <b>586.873</b>          | <b>27.300</b>              |
|  | <b>586.873</b>          | <b>27.300</b>              |
| <b>3 Eventualforpligtelser</b>   |                         |                            |
| <b>Garantiforpligtelser:</b>   |                         |                            |
| Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.   |                         |                            |
| <b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                         |                            |
| Selskabet har ikke stillet sikkerhed overfor tredjemand.   |                         |                            |