

---

# *Søby & Svane Erhverv ApS*

Tuborg Boulevard 12, 2900 Hellerup

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 40 05 07 01

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 24/6 2022

Henrik Svane  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	4
Balance 31. december 2021	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Søby & Svane Erhverv ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 24. juni 2022

## Direktion

Henrik Svane  
Direktør

Mikkel Søby Kristensen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Søby & Svane Erhverv ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søby & Svane Erhverv ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 vedrørende 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.

Odense M, den 24. juni 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mette Plambech

statsautoriseret revisor

mne34162

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Søby & Svane Erhverv ApS

Tuborg Boulevard 12  
2900 Hellerup

CVR-nr: 40 05 07 01

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 26. november 2018

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemstedskommune: Gentofte

## Direktion

Henrik Svane  
Mikkel Søby Kristensen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal  
5230 Odense M

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-143.861</b>	<b>492.577</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-233.332	-350.000
Andre driftsomkostninger		-120.057	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-497.250</b>	<b>142.577</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-112.927	-20.073
Finansielle omkostninger		-52.250	-96.876
<b>Resultat før skat</b>		<b>-662.427</b>	<b>25.628</b>
Skat af årets resultat	3	38.995	-10.055
<b>Årets resultat</b>		<b>-623.432</b>	<b>15.573</b>

## Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-623.432	15.573
	<b>-623.432</b>	<b>15.573</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Goodwill		0	1.583.333
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>0</b>	<b>1.583.333</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	291.667
Indretning af lejede lokaler		0	395.833
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>0</b>	<b>687.500</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	112.927
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>112.927</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>2.383.760</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	180.633
Andre tilgodehavender		222.626	169.976
Selskabsskat		16.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>238.626</b>	<b>350.609</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>238.626</b>	<b>350.609</b>
<b>Aktiver</b>		<b>238.626</b>	<b>2.734.369</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-417.993	205.439
<b>Egenkapital</b>		<b>-367.993</b>	<b>255.439</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	38.995
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>38.995</b>
Kreditinstitutter		0	2.047.583
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	161.307
Anden gæld		606.619	231.045
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>606.619</b>	<b>2.439.935</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>606.619</b>	<b>2.439.935</b>
<b>Passiver</b>		<b>238.626</b>	<b>2.734.369</b>

Væsentligste aktiviteter	1
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6
Anvendt regnskabspraksis	7



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	205.439	255.439
Årets resultat	0	-623.432	-623.432
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>-417.993</b>	<b>-367.993</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være franchisegiver og ejer af franchisegiverrettigheder i en erhvervsejendomsrådgivningskæde og at drive hermed beslægtet virksomhed.

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>2. Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	133.333	200.000
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	99.999	150.000
	<b>233.332</b>	<b>350.000</b>

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-38.995	10.055
	<b>-38.995</b>	<b>10.055</b>

## 4. Immaterielle anlægsaktiver

	Goodwill
	DKK
Kostpris 1. januar	2.000.000
Afgang i årets løb	-2.000.000
Kostpris 31. december	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	416.667
Årets afskrivninger	133.333
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	-550.000
Ned- og afskrivninger 31. december	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>
Afskrives over	10 år

# Noter til årsregnskabet

## 5. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	500.000	500.000
Afgang i årets løb	-500.000	-500.000
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	208.333	104.167
Årets afskrivninger	66.666	33.333
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-274.999	-137.500
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Afskrives over	<u>10 år</u>	<u>10 år</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Skadeskøsbrev på i alt TDKK 2.000, der giver pant i fordringer til en samlet regnskabsmæssig værdi af: 0 180.633

### Andre eventualforpligtelser

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søby & Svane Erhverv ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttoresultat

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

# Balance

## Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år.

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

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 afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

# Noter til årsregnskabet

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.