

Søby Invest af 2005 ApS
Tudskærvej 25, 2720 Vanløse

CVR-nr. 28 68 19 84

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2016.

Benny Orloff
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Søby Invest af 2005 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 16. juni 2016

Direktion

Benny Orloff

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Søby Invest af 2005 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søby Invest af 2005 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorerets 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.

København, den 16. juni 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Uffe Nikolajsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Søby Invest af 2005 ApS Tudskærvej 25 2720 Vanløse
	CVR-nr.: 28 68 19 84
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Benny Orloff
Revisor	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søby Invest af 2005 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt klassificering

Som følge af at ejendommen ikke længere overholder betingelserne for indregning som grunde og bygninger, er ejendommen reklassificeret til investeringsejendom. Reklassificeringen har ingen påvirkning af selskabets aktiver og forpligtelser, finansielle stilling og resultat.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning fratrukket omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mm..

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	259.274	235.491
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-42.563
Driftsresultat	259.274	192.928
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1.327.197	1.044.202
Andre finansielle indtægter	403.098	135.029
Øvrige finansielle omkostninger	-595.993	-159.482
Resultat før skat	1.393.576	1.212.677
2 Skat af årets resultat	-318.759	-156.438
Årets resultat	1.074.817	1.056.239
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	50.600	49.900
Overføres til overført resultat	1.024.217	1.006.339
Disponeret i alt	1.074.817	1.056.239

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	5.000.000	5.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6.321.463	6.062.243
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.321.463</u>	<u>6.062.243</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.321.463</u>	<u>11.062.243</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	0	13.555
Andre tilgodehavender	30.415	29.767
Periodeafgrænsningsposter	14.455	0
Tilgodehavender i alt	<u>44.870</u>	<u>43.322</u>
Likvide beholdninger	563.369	608.652
Omsætningsaktiver i alt	<u>608.239</u>	<u>651.974</u>
Aktiver i alt	<u>11.929.702</u>	<u>11.714.217</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Reserve for opskrivninger	1.898.763	1.959.931
6 Overført resultat	2.147.730	1.025.832
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.600	49.900
Egenkapital i alt	<u>4.222.093</u>	<u>3.160.663</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	528.363	572.063
Hensatte forpligtelser i alt	<u>528.363</u>	<u>572.063</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.078.864	3.228.796
Deposita	192.517	188.699
Anden gæld	3.689.194	4.365.711
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.960.575</u>	<u>7.783.206</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	150.126	145.459
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.500	35.000
Selskabsskat	17.738	0
Anden gæld	13.307	17.826
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>218.671</u>	<u>198.285</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.179.246</u>	<u>7.981.491</u>
Passiver i alt	<u>11.929.702</u>	<u>11.714.217</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsbesiddelse og investering i værdipapirer.		
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	325.945	186.445
Årets regulering af udskudt skat	-7.186	-30.007
	318.759	156.438
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.565.688	2.565.688
Kostpris ultimo	2.565.688	2.565.688
Regulering til dagsværdi primo	2.434.312	0
Årets regulering til dagsværdi	0	2.434.312
Regulering til dagsværdi ultimo	2.434.312	2.434.312
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.000.000	5.000.000
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <p>Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6</p> <p>Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.</p>		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.		
5. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger primo	1.959.931	0		
Årets opskrivning	0	1.959.931		
Korrektion reserve for opskrivning primo	-97.682	0		
Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger	36.514	0		
	1.898.763	1.959.931		
6. Overført resultat				
Overført resultat primo	1.025.831	19.493		
Årets overførte overskud eller underskud	1.024.217	1.006.339		
Korrektion reserve for opskrivning primo	97.682	0		
	2.147.730	1.025.832		
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte primo	49.900	49.900		
Udloddet udbytte	-49.900	-49.900		
Udbytte for regnskabsåret	50.600	49.900		
	50.600	49.900		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	150.126	2.537.800	3.228.991	3.374.255
Deposita	0	192.517	192.517	188.699
	150.126	2.730.317	3.421.508	3.562.954
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.422, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 5.000.				