

Søby Invest af 2005 ApS
Tudskærvej 25, 2720 Vanløse

CVR-nr. 28 68 19 84

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2019.

Benny Orloff
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 22. maj 2019

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 2018 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 22. maj 2019

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Uffe Nikolajsen
statsautoriseret revisor
mne9163

Selskabsoplysninger

Selskabet

Søby Invest af 2005 ApS

Tudskærvej 25

2720 Vanløse

CVR-nr.: 28 68 19 84

Stiftet: 12. april 2005

Hjemsted: Vanløse

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Benny Orloff

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsbesiddelse og investering i værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 309.093 mod 296.114 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -359.406 mod 1.005.698 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer positiv udvikling i 2019.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2018, som er af væsentlig betydning for vurderingen af årsrapporten for regnskabsåret 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søby Invest af 2005 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mm.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

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>	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste	309.093	296.114
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-66.026	-16.911
Andre finansielle indtægter	-1.412.839	1.133.858
1 Øvrige finansielle omkostninger	-175.237	-128.793
Resultat før skat	-1.345.009	1.284.268
2 Skat af årets resultat	985.603	-278.570
Årets resultat	-359.406	1.005.698
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	54.000	52.900
Overføres til overført resultat	0	952.798
Disponeret fra overført resultat	-413.406	0
Disponeret i alt	-359.406	1.005.698

Balance 31. december

Aktiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	186.026
4 Investeringsejendomme	5.700.000	5.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.700.000</u>	<u>5.886.026</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.700.000</u>	<u>5.886.026</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	295.103	0
Tilgodehavende selskabsskat	132.489	0
Andre tilgodehavender	4.673	4.209
Tilgodehavender i alt	<u>432.265</u>	<u>4.209</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5.744.872	6.293.177
Værdipapirer i alt	<u>5.744.872</u>	<u>6.293.177</u>
Likvide beholdninger	239.102	1.301.853
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.416.239</u>	<u>7.599.239</u>
Aktiver i alt	<u>12.116.239</u>	<u>13.485.265</u>

Balance 31. december

Passiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Reserve for opskrivninger	2.444.763	2.444.763
7 Overført resultat	3.020.316	3.433.722
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	54.000	52.900
Egenkapital i alt	<u>5.644.079</u>	<u>6.056.385</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	690.500
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>690.500</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.728.855	2.768.579
Deposita	201.748	200.497
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.283.588	3.450.606
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.214.191</u>	<u>6.419.682</u>
9 Gældsforpligtelser	199.604	256.403
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.500	38.500
Selskabsskat	0	14.075
Anden gæld	19.865	9.720
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>257.969</u>	<u>318.698</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.472.160</u>	<u>6.738.380</u>
Passiver i alt	<u>12.116.239</u>	<u>13.485.265</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	175.237	128.793
	175.237	128.793
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	270.770
Årets regulering af udskudt skat	-985.603	7.800
	-985.603	278.570
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	202.937	202.937
Afgang i årets løb	-120.000	0
Kostpris ultimo	82.937	202.937
Af- og nedskrivninger primo	-16.911	0
Årets afskrivninger	0	-16.911
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	-66.026	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-82.937	-16.911
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	186.026

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.565.688	2.565.688
Kostpris ultimo	2.565.688	2.565.688
Regulering til dagsværdi primo	3.134.312	2.434.312
Årets regulering til dagsværdi	0	700.000
Regulering til dagsværdi ultimo	3.134.312	3.134.312
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.700.000	5.700.000

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6

Følsomhedsanalyse:

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.

5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000
6. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	2.444.763	1.898.763
Årets opskrivning	0	546.000
	2.444.763	2.444.763

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.		
7. Overført resultat				
Overført resultat primo	3.433.722	2.480.924		
Årets overførte overskud eller underskud	-413.406	952.798		
	3.020.316	3.433.722		
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte primo	52.900	51.700		
Udloddet udbytte	-52.900	-51.700		
Udbytte for regnskabsåret	54.000	52.900		
	54.000	52.900		
9. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2018 kr.	Gæld i alt 31/12 2017 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	99.604	2.293.746	2.828.459	2.924.981
Deposita	0	0	201.748	200.497
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	100.000	0	3.383.588	3.550.608
	199.604	2.293.746	6.413.795	6.676.086

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.828 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 5.700.