

Søby Invest af 2005 ApS
Tudskærvej 25, 2720 Vanløse

CVR-nr. 28 68 19 84

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2017.

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 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 31. maj 2017

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 2016 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 31. maj 2017

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultat og udvikling var tilfredsstillende i regnskabsåret.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer positiv udvikling i 2017.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2016, som er af væsentlig betydning for vurderingen af årsrapporten for regnskabsåret 2016.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af at andre værdipapirer og kapitalandele ikke længere overholder betingelserne for indregning som finansiel anlægsaktiv, er værdipapirer og andre kapitalandele reklassificeret til omsætningsaktiv. Reklassificeringen har ingen påvirkning af selskabets aktiver og forpligtelser, finansielle stilling og resultat.

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

Sammenligningstallene 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 investerings-ejendomme 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 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 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 model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar 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”.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi. 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>	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste	233.848	259.274
Andre finansielle indtægter	360.190	1.730.295
Øvrige finansielle omkostninger	-121.591	-595.993
Resultat før skat	472.447	1.393.576
1 Skat af årets resultat	-87.553	-318.759
Årets resultat	384.894	1.074.817
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	51.700	50.600
Overføres til overført resultat	333.194	1.024.217
Disponeret i alt	384.894	1.074.817

Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	5.000.000	5.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	1.086	0
Andre tilgodehavender	1.976	30.415
Periodeafgrænsningsposter	0	14.455
Tilgodehavender i alt	<u>3.062</u>	<u>44.870</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>6.263.046</u>	<u>6.321.463</u>
Værdipapirer i alt	<u>6.263.046</u>	<u>6.321.463</u>
Likvide beholdninger	<u>629.020</u>	<u>563.369</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.895.128</u>	<u>6.929.702</u>
Aktiver i alt	<u>11.895.128</u>	<u>11.929.702</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Reserve for opskrivninger	1.898.763	1.898.763
5 Overført resultat	2.480.924	2.147.730
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	51.700	50.600
Egenkapital i alt	<u>4.556.387</u>	<u>4.222.093</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	528.700	528.363
Hensatte forpligtelser i alt	<u>528.700</u>	<u>528.363</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.928.383	3.078.864
Deposita	196.447	192.517
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.383.659	3.689.194
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.508.489</u>	<u>6.960.575</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	250.481	150.126
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.500	37.500
Selskabsskat	0	17.738
Anden gæld	13.571	13.307
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>301.552</u>	<u>218.671</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.810.041</u>	<u>7.179.246</u>
Passiver i alt	<u>11.895.128</u>	<u>11.929.702</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	87.216	325.945
Årets regulering af udskudt skat	337	-7.186
	87.553	318.759
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.565.688	2.565.688
Kostpris ultimo	2.565.688	2.565.688
Regulering til dagsværdi primo	2.434.312	2.434.312
Regulering til dagsværdi ultimo	2.434.312	2.434.312
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.000.000	5.000.000

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

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.

3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000

Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.		
4. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger primo	1.898.763	1.959.931		
Korrektion reserve for opskrivning primo	0	-97.682		
Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger	0	36.514		
	1.898.763	1.898.763		
5. Overført resultat				
Overført resultat primo	2.147.730	1.025.831		
Årets overførte overskud eller underskud	333.194	1.024.217		
Korrektion reserve for opskrivning primo	0	97.682		
	2.480.924	2.147.730		
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte primo	50.600	49.900		
Udloddet udbytte	-50.600	-49.900		
Udbytte for regnskabsåret	51.700	50.600		
	51.700	50.600		
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	150.481	2.474.791	3.078.865	3.228.991
Deposita	0	0	196.447	192.517
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	100.000	2.983.659	3.483.659	3.689.194
	250.481	5.458.450	6.758.971	7.110.702
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.079, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 5.000.				