

**Søby Invest af 2005 ApS**  
Tudskærvej 25, 2720 Vanløse

**CVR-nr. 28 68 19 84**

**Årsrapport**

**2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. maj 2018.

---

**Benny Orloff**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 2. maj 2018

**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 2017 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 2. maj 2018

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Uffe Nikolajsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 9163

## 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**

Hovedaktiviteten 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 2018.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2017, som er af væsentlig betydning for vurderingen af årsrapporten for regnskabsåret 2017.

## **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 investerings ejendomme 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 revideres 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

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, baseret på forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav. 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”.

Investeringsjendomme 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.

### 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).

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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>	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>296.114</b>	<b>233.848</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-16.911	0
Andre finansielle indtægter	1.133.858	360.190
Øvrige finansielle omkostninger	-128.793	-121.591
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.284.268</b>	<b>472.447</b>
1 Skat af årets resultat	-278.570	-87.553
<b>Årets resultat</b>	<b>1.005.698</b>	<b>384.894</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	52.900	51.700
Overføres til overført resultat	952.798	333.194
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.005.698</b>	<b>384.894</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	186.026	0
2 Investeringsejendomme	5.700.000	5.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.886.026</u>	<u>5.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.886.026</u></b>	<b><u>5.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	0	1.086
Andre tilgodehavender	4.209	1.976
Tilgodehavender i alt	<u>4.209</u>	<u>3.062</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6.293.177	6.263.046
Værdipapirer i alt	<u>6.293.177</u>	<u>6.263.046</u>
Likvide beholdninger	1.301.853	629.020
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.599.239</u></b>	<b><u>6.895.128</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.485.265</u></b>	<b><u>11.895.128</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Reserve for opskrivninger	2.444.763	1.898.763
5 Overført resultat	3.433.722	2.480.924
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	52.900	51.700
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.056.385</u></b>	<b><u>4.556.387</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	690.500	528.700
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>690.500</u></b>	<b><u>528.700</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.768.579	2.928.383
Deposita	200.497	196.447
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.450.606	3.383.659
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.419.682</u>	<u>6.508.489</u>
7 Gældsforpligtelser	256.403	250.481
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.500	37.500
Selskabsskat	14.075	0
Anden gæld	9.720	13.571
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>318.698</u>	<u>301.552</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.738.380</u></b>	<b><u>6.810.041</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>13.485.265</u></b>	<b><u>11.895.128</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**


---

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	270.770	87.216
Årets regulering af udskudt skat	7.800	337
	<b>278.570</b>	<b>87.553</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	2.565.688	2.565.688
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.565.688</b>	<b>2.565.688</b>
Regulering til dagsværdi primo	2.434.312	2.434.312
Årets regulering til dagsværdi	700.000	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>3.134.312</b>	<b>2.434.312</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.700.000</b>	<b>5.000.000</b>
<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>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <p>Vægtet gennemsnitlig afkastprocent <span style="float: right;">6</span></p> <p>Følsomhedsanalyse:</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>		
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

**Noter**

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.		
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>				
Reserve for opskrivninger primo	1.898.763	1.898.763		
Årets opskrivning	546.000	0		
	<b>2.444.763</b>	<b>1.898.763</b>		
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	2.480.924	2.147.730		
Årets overførte overskud eller underskud	952.798	333.194		
	<b>3.433.722</b>	<b>2.480.924</b>		
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte primo	51.700	50.600		
Udloddet udbytte	-51.700	-50.600		
Udbytte for regnskabsåret	52.900	51.700		
	<b>52.900</b>	<b>51.700</b>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2017 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	156.403	2.144.541	2.924.981	3.078.865
Deposita	0	0	200.497	196.447
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	100.000	3.050.608	3.550.608	3.483.659
	<b>256.403</b>	<b>5.195.149</b>	<b>6.676.086</b>	<b>6.758.971</b>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.925 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 5.700.				