



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Ved Vesterport 6, 5. sal  
1612 København  
T +45 33 93 22 33

CVR nr. 25 49 21 45

kobenhavn@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Søby Invest af 2005 ApS

Tudskærvej 25, 2720 Vanløse

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

## Årsrapport

**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2024.

---

**Benny Orloff**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<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 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Søby Invest af 2005 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 21. juni 2024

### **Direktion**

Benny Orloff

Laura Klem 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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om 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.

København V, den 21. juni 2024

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Peter Arent Benkjer

statsautoriseret revisor  
mne35785

## 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  
Laura Klem Orloff

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsudlejning og investering i værdipapirer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 407.285 kr. mod 357.290 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.606.193 kr. mod -398.020 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2023, som er af væsentlig betydning for vurderingen af årsrapporten 2023.

## 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 investeringsejendommen samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution administration.

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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

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

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## 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.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>407.285</b>	<b>357.290</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-872.804	510.533
1 Personaleomkostninger	-444.825	-137.327
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-68.456	-11.409
<b>Driftsresultat</b>	<b>-978.800</b>	<b>719.087</b>
Andre finansielle indtægter	3.262.637	1.267.781
Øvrige finansielle omkostninger	-446.640	-2.256.015
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.837.197</b>	<b>-269.147</b>
2 Skat af årets resultat	-231.004	-128.873
<b>Årets resultat</b>	<b>1.606.193</b>	<b>-398.020</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	61.000	58.900
Overføres til overført resultat	1.545.193	0
Disponeret fra overført resultat	0	-456.920
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.606.193</b>	<b>-398.020</b>

## Balance 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	262.418	330.874
4 Investeringsejendomme	5.827.729	6.700.533
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.090.147</u>	<u>7.031.407</u>
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	118.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>118.000</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.208.147</u></b>	<b><u>7.031.407</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	0	52.092
Andre tilgodehavender	323.294	143.461
Tilgodehavender i alt	<u>323.294</u>	<u>195.553</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	11.055.466	8.890.622
Værdipapirer i alt	<u>11.055.466</u>	<u>8.890.622</u>
Likvide beholdninger	291.177	2.318.668
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>11.669.937</u></b>	<b><u>11.404.843</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.878.084</u></b>	<b><u>18.436.250</u></b>

## Balance 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	3.290.141	3.445.296
Overført resultat	6.729.708	5.029.360
Foreslået udbytte for regnskabsåret	61.000	58.900
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.205.849</b>	<b>8.658.556</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	733.024	925.981
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>733.024</b>	<b>925.981</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.124.429	4.273.301
Deposita	263.929	248.508
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.099.216	4.023.864
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.487.574	8.545.673
6 Kortfristet del af langfristet gæld	248.872	254.383
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.500	38.500
Selskabsskat	12.510	0
Anden gæld	151.755	13.157
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	451.637	306.040
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.939.211</b>	<b>8.851.713</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>17.878.084</b>	<b>18.436.250</b>
<b>7 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for op- skrivninger kr.	Overført resul- tat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	2.934.763	5.996.813	57.200	9.113.776
Udloddet udbytte	0	0	0	-57.200	-57.200
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-456.920	58.900	-398.020
Årets opskrivning	0	510.533	0	0	510.533
Overført til reserve for opskrivning	0	0	-510.533	0	-510.533
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	3.445.296	5.029.360	58.900	8.658.556
Udloddet udbytte	0	0	0	-58.900	-58.900
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	1.545.193	61.000	1.606.193
Årets opskrivning	0	-155.155	0	0	-155.155
Overført til reserve for opskrivning	0	0	155.155	0	155.155
	<b>125.000</b>	<b>3.290.141</b>	<b>6.729.708</b>	<b>61.000</b>	<b>10.205.849</b>

## Noter

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	442.401	135.621
Andre omkostninger til social sikring	2.424	1.706
	<b>444.825</b>	<b>137.327</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	423.478	0
Årets regulering af udskudt skat	-192.957	128.632
Andre skatter	483	241
	<b>231.004</b>	<b>128.873</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	342.283	0
Tilgang i årets løb	0	342.283
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>342.283</b>	<b>342.283</b>
Af- og nedskrivninger primo	-11.409	0
Årets afskrivninger	-68.456	-11.409
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-79.865</b>	<b>-11.409</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>262.418</b>	<b>330.874</b>
<b>4. 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	4.134.845	3.624.312
Årets regulering til dagsværdi	-872.804	510.533
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>3.262.041</b>	<b>4.134.845</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.827.729</b>	<b>6.700.533</b>

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdived anvendelse af en afkastbaseret model.

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 5,80

#### 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..

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Tilgang i årets løb	118.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>118.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>118.000</b>	<b>0</b>

### 6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.273.301	148.872	4.124.429	3.486.648
Deposita	263.929	0	263.929	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.199.216	100.000	2.099.216	0
	<b>6.736.446</b>	<b>248.872</b>	<b>6.487.574</b>	<b>3.486.648</b>



## Noter

---

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Børsnoterede aktier kr.</b>
Dagsværdi ultimo	<u>11.055.466</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>2.758.897</u>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.273 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.828 t.kr.