

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

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

**Årsrapport**

**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2020.

---

**Benny Orloff**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 9. juni 2020

**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 2019 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 revisors Etiske 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 9. juni 2020

### **BRANDT**

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

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 346.966 mod 309.093 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 435.235 mod -359.406 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2019, som er af væsentlig betydning for vurderingen af årsrapporten for regnskabsåret 2019.

## **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.

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.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 danner grundlag for ejendommenes 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.

#### 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>	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>346.966</b>	<b>309.093</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-66.026
<b>Driftsresultat</b>	<b>346.966</b>	<b>243.067</b>
Andre finansielle indtægter	1.360.045	-1.412.839
1 Øvrige finansielle omkostninger	-243.989	-175.237
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.463.022</b>	<b>-1.345.009</b>
2 Skat af årets resultat	-1.027.787	985.603
<b>Årets resultat</b>	<b>435.235</b>	<b>-359.406</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	55.300	54.000
Overføres til overført resultat	379.935	0
Disponeret fra overført resultat	0	-413.406
<b>Disponeret i alt</b>	<b>435.235</b>	<b>-359.406</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	5.700.000	5.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.700.000</u>	<u>5.700.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.700.000</u></b>	<b><u>5.700.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	0	295.103
Tilgodehavende selskabsskat	72.597	132.489
Andre tilgodehavender	4.405	4.673
Tilgodehavender i alt	<u>77.002</u>	<u>432.265</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>6.414.342</u>	<u>5.744.872</u>
Værdipapirer i alt	<u>6.414.342</u>	<u>5.744.872</u>
Likvide beholdninger	<u>1.088.387</u>	<u>239.102</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.579.731</u></b>	<b><u>6.416.239</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.279.731</u></b>	<b><u>12.116.239</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Reserve for opskrivninger	2.444.763	2.444.763
6 Overført resultat	3.400.251	3.020.316
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	55.300	54.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.025.314</u></b>	<b><u>5.644.079</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	689.549	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>689.549</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.710.869	2.728.855
Deposita	204.003	201.748
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.393.010	3.283.588
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.307.882</u>	<u>6.214.191</u>
8 Kortfristet del af langfristet gæld	207.423	199.604
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.500	38.500
Anden gæld	11.063	19.865
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>256.986</u>	<u>257.969</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.564.868</u></b>	<b><u>6.472.160</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>13.279.731</u></b>	<b><u>12.116.239</u></b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**


---

	2019 kr.	2018 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	243.989	175.237
	<b>243.989</b>	<b>175.237</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	26.730	0
Årets regulering af udskudt skat	984.652	-985.603
Andre skatter	16.405	0
	<b>1.027.787</b>	<b>-985.603</b>
<b>3. 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	3.134.312	3.134.312
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>3.134.312</b>	<b>3.134.312</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.700.000</b>	<b>5.700.000</b>

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.

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.

**Noter**
**4. Virksomhedskapital**

Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

**5. Reserve for opskrivninger**

Reserve for opskrivninger primo	2.444.763	2.444.763
	<b>2.444.763</b>	<b>2.444.763</b>

**6. Overført resultat**

Overført resultat primo	3.020.316	3.433.722
Årets overførte overskud eller underskud	379.935	-413.406
	<b>3.400.251</b>	<b>3.020.316</b>

**7. Foreslået udbytte for regnskabsåret**

Udbytte primo	54.000	52.900
Udloddet udbytte	-54.000	-52.900
Udbytte for regnskabsåret	55.300	54.000
	<b>55.300</b>	<b>54.000</b>

**8. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 31/12 2019 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.818.292	107.423	2.710.869	0
Deposita	204.003	0	204.003	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.493.010	100.000	3.393.010	0
	<b>6.515.305</b>	<b>207.423</b>	<b>6.307.882</b>	<b>0</b>

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.818 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 5.700.