

# Søby Invest af 2005 ApS

Tudskærvej 25, 2720 Vanløse

CVR-nr. 28 68 19 84

## Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2021.

---

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 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 18. marts 2021

**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 2020 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 FSR – danske revisors 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 V, den 18. marts 2021

### **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 bruttotab udgør -149.963 mod 346.966 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 604.387 mod 435.235 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2020, som er af væsentlig betydning for vurderingen af årsrapporten 2020.

## 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning fratrukket omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende 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

### 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. Ejendomme 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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 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 gælds metode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-149.963</b>	<b>346.966</b>
1 Personaleomkostninger	-180.189	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-330.152</b>	<b>346.966</b>
Andre finansielle indtægter	1.252.260	1.360.045
2 Øvrige finansielle omkostninger	-144.244	-243.989
<b>Resultat før skat</b>	<b>777.864</b>	<b>1.463.022</b>
3 Skat af årets resultat	-173.477	-1.027.787
<b>Årets resultat</b>	<b>604.387</b>	<b>435.235</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	56.500	55.300
Overføres til overført resultat	547.887	379.935
<b>Disponeret i alt</b>	<b>604.387</b>	<b>435.235</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 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>		
Tilgodehavende selskabsskat	0	72.597
Andre tilgodehavender	0	4.405
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>77.002</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	8.352.955	6.414.342
Værdipapirer i alt	<u>8.352.955</u>	<u>6.414.342</u>
Likvide beholdninger	175.681	1.088.387
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.528.636</u></b>	<b><u>7.579.731</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.228.636</u></b>	<b><u>13.279.731</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	2.444.763	2.444.763
Overført resultat	3.948.138	3.400.251
Foreslået udbytte for regnskabsåret	56.500	55.300
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.574.401</u></b>	<b><u>6.025.314</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	689.549	689.549
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>689.549</u></b>	<b><u>689.549</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.543.809	2.710.869
Deposita	232.320	204.003
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.725.287	3.393.010
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.501.416</u>	<u>6.307.882</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	207.768	207.423
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.500	38.500
Selskabsskat	111.349	0
Anden gæld	105.653	11.063
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>463.270</u>	<u>256.986</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.964.686</u></b>	<b><u>6.564.868</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>14.228.636</u></b>	<b><u>13.279.731</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## 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 2019	125.000	2.444.763	3.020.316	54.000	5.644.079
Udloddet udbytte	0	0	0	-54.000	-54.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	379.935	55.300	435.235
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	2.444.763	3.400.251	55.300	6.025.314
Udloddet udbytte	0	0	0	-55.300	-55.300
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	547.887	56.500	604.387
	<b>125.000</b>	<b>2.444.763</b>	<b>3.948.138</b>	<b>56.500</b>	<b>6.574.401</b>

## Noter

---

	2020 kr.	2019 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	179.905	0
Andre omkostninger til social sikring	284	0
	<b>180.189</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	144.244	243.989
	<b>144.244</b>	<b>243.989</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	171.094	26.730
Årets regulering af udskudt skat	0	984.652
Regulering af tidligere års skat	-1	0
Andre skatter	2.384	16.405
	<b>173.477</b>	<b>1.027.787</b>

## Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
<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	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.

## 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2020 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.651.577	107.768	2.543.809	1.132.216
Deposita	232.320	0	232.320	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.825.287	100.000	3.725.287	0
	<b>6.709.184</b>	<b>207.768</b>	<b>6.501.416</b>	<b>1.132.216</b>

## Noter

---

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.651, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 5.700.