

*Brdr. Søby Invest ApS  
Kronalvej 13  
8766 Nørre Snede*

*CVR-nummer: 40 81 57 24*

*ÅRSRAPPORT  
1. maj 2022 - 30. april 2023*

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29. september 2023

Peter Søby  
Dirigent

REGISTREREDE REVISORER  
EDEL BERTELSEN  
OLE MADSEN  
JENS ERIK LIDEGAARD

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter .....	15

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Brdr. Søby Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Snede, den 27. september 2023

### Direktion

Morten Søby

Peter Søby

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i Brdr. Søby Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brdr. Søby Invest ApS for perioden 1. maj 2022 - 30. april 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 revisors 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.

Brædstrup, den 27. september 2023

LIDEGAARD revision & rådgivning  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 27096174

Ole Madsen  
Registreret revisor  
mne11194

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet**

Brdr. Søby Invest ApS  
Kronalvej 13  
8766 Nørre Snede

E-mail: ms@emr-as.dk  
CVR-nr.: 40 81 57 24  
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

**Direktion**

Morten Søby  
Peter Søby

**Revisor**

LIDEGAARD revision & rådgivning  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Jernbanegade 3  
8740 Brædstrup

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af udlejning af fast ejendom.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for Brdr. Søby Invest ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsøjendommenes driftsomkostninger

Investeringsøjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Materielle anlægsaktiver herunder investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

Brugstid

Restværdi



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

---

Bygninger 50 år 1.000.000 kr.

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/andre driftsomkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Egenkapital****Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

**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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. MAJ 2022 - 30. APRIL 2023**

	2022/23	2021/22
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>108.127</b>	<b>90.538</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-31.628	-28.992
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>76.499</b>	<b>61.546</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-64.755	-61.844
Andre finansielle omkostninger .....	-21.946	-20.261
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-10.202</b>	<b>-20.559</b>
Skat af årets resultat.....	2.244	4.523
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-7.958</b>	<b>-16.036</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-7.958	-16.036
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-7.958</b>	<b>-16.036</b>

**BALANCE PR. 30. APRIL 2023**  
**AKTIVER**

	2023	2022
2 Grunde og bygninger.....	2.520.757	2.552.386
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse .....	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>2.520.757</b>	<b>2.552.386</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>2.520.757</b>	<b>2.552.386</b>
Udskudt skatteaktiv .....	31.255	29.011
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>31.255</b>	<b>29.011</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>268.410</b>	<b>161.424</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>299.665</b>	<b>190.435</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>2.820.422</b>	<b>2.742.821</b>

**BALANCE PR. 30. APRIL 2023**  
**PASSIVER**

	2023	2022
Virksomhedskapital .....	40.500	40.500
Overført resultat.....	-105.752	-97.794
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>-65.252</b>	<b>-57.294</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	13.500	13.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	7.500	6.500
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	2.193.743	2.128.988
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	670.931	651.127
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>2.885.674</b>	<b>2.800.115</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>2.885.674</b>	<b>2.800.115</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>2.820.422</b>	<b>2.742.821</b>

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo .....	40.500	40.500
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>40.500</b>	<b>40.500</b>
Overført resultat, primo.....	-97.794	-81.758
Årets resultat .....	-7.958	-16.036
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>-105.752</b>	<b>-97.794</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>-65.252</b>	<b>-57.294</b>

## NOTER

	2022/23	2021/22
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit .....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....	2.581.377	0
Kostpris 30. april 2023	2.581.377	0
Af-/nedskrivninger, primo.....	-28.992	0
Årets af-/nedskrivninger.....	-31.628	0
Af-/nedskrivninger 30. april 2023	-60.620	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2.520.757</b>	<b>0</b>
	<u>2.520.757</u>	<u>0</u>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelse.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Morten Søby

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Søby

Direktør

ID: 76669987-cd9d-4c35-8fa0-a3cef1df781b

Tidspunkt for underskrift: 05-10-2023 kl.: 06:51:27

Underskrevet med MitID



## Peter Søby

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Søby

Direktør 2

ID: 0480d145-56b0-491d-80ef-e1353fb5ddfc

Tidspunkt for underskrift: 05-10-2023 kl.: 10:11:08

Underskrevet med MitID



## Ole Madsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Ole Madsen

Revisor

ID: 1080039475379

Tidspunkt for underskrift: 05-10-2023 kl.: 10:17:37

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Peter Søby

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Søby

Dirigent

ID: 0480d145-56b0-491d-80ef-e1353fb5ddfc

Tidspunkt for underskrift: 05-10-2023 kl.: 11:53:30

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f58cdzKNwCQ250917449

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).