



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

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2025.

Benny Orloff
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 9. maj 2025

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 2024 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 9. maj 2025

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.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 283.634 kr. mod 407.285 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 749.166 kr. mod 1.606.193 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2024, som er af væsentlig betydning for vurderingen af årsrapporten 2024.

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har tidligere indregnet opskrivninger under reserve for opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat under egenkapitalen. Selskabet vil fra og med regnskabsåret 2024 indregne opskrivningen under frie reserver grundet lovændring. Denne ændring af regnskabspraksis medfører at reserve for opskrivninger af investeringsejendomme blive frigivet til frie reserver i virksomhedens årsrapport uden resultatpåvirkning.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Regnskabet 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-ejendommen samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme 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”.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Egenkapital

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 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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

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>	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	283.634	407.285
Værdiregulering af investeringsejendomme	159.602	-872.804
1 Personaleomkostninger	-573.800	-444.825
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-68.456	-68.456
Driftsresultat	-199.020	-978.800
Andre finansielle indtægter	2.294.761	3.262.637
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.132.619	-446.640
Resultat før skat	963.122	1.837.197
3 Skat af årets resultat	-213.956	-231.004
Årets resultat	749.166	1.606.193
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	67.500	61.000
Overføres til overført resultat	681.666	1.545.193
Disponeret i alt	749.166	1.606.193

Balance 31. december

Aktiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	193.962	262.418
5 Investeringsejendomme	5.987.331	5.827.729
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.181.293</u>	<u>6.090.147</u>
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	118.000	118.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>118.000</u>	<u>118.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.299.293</u>	<u>6.208.147</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	280.847	0
Andre tilgodehavender	303.185	323.294
Tilgodehavender i alt	<u>584.032</u>	<u>323.294</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	11.082.932	11.055.466
Værdipapirer i alt	<u>11.082.932</u>	<u>11.055.466</u>
Likvide beholdninger	306.131	291.177
Omsætningsaktiver i alt	<u>11.973.095</u>	<u>11.669.937</u>
Aktiver i alt	<u>18.272.388</u>	<u>17.878.084</u>

Balance 31. december

Passiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	10.701.515	10.019.849
Foreslået udbytte for regnskabsåret	67.500	61.000
Egenkapital i alt	<u>10.894.015</u>	<u>10.205.849</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	763.665	733.024
Hensatte forpligtelser i alt	<u>763.665</u>	<u>733.024</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.962.614	4.124.429
Deposita	248.961	263.929
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.029.221	2.099.216
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.240.796</u>	<u>6.487.574</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	261.813	248.872
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.500	38.500
Selskabsskat	1.243	12.510
Anden gæld	72.356	151.755
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>373.912</u>	<u>451.637</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.614.708</u>	<u>6.939.211</u>
Passiver i alt	<u>18.272.388</u>	<u>17.878.084</u>

8 Oplysninger om dagsværdi

9 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 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
Ændring i regnskabspraksis	0	-3.290.141	0	0	-3.290.141
Overført til reserve for opskrivning	0	0	155.155	0	155.155
Ændring af regnskabspraksis	0	0	3.290.141	0	3.290.141
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	0	10.019.849	61.000	10.205.849
Udloddet udbytte	0	0	0	-61.000	-61.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	681.666	67.500	749.166
	125.000	0	10.701.515	67.500	10.894.015

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	568.812	442.401
Andre omkostninger til social sikring	4.988	2.424
	573.800	444.825
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.132.619	446.640
	1.132.619	446.640
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	182.072	423.478
Årets regulering af udskudt skat	30.641	-192.957
Andre skatter	1.243	483
	213.956	231.004
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	342.283	342.283
Kostpris ultimo	342.283	342.283
Af- og nedskrivninger primo	-79.865	-11.409
Årets afskrivninger	-68.456	-68.456
Af- og nedskrivninger ultimo	-148.321	-79.865
Regnskabsmæssig værdi ultimo	193.962	262.418

Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.	
5. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	2.565.688	2.565.688	
Kostpris ultimo	2.565.688	2.565.688	
Regulering til dagsværdi primo	3.262.041	4.134.845	
Årets regulering til dagsværdi	159.602	-872.804	
Regulering til dagsværdi ultimo	3.421.643	3.262.041	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.987.331	5.827.729	
	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.	
6. Andre værdipapirer og kapitalandele			
Kostpris primo	118.000	0	
Tilgang i årets løb	0	118.000	
Kostpris ultimo	118.000	118.000	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	118.000	118.000	
7. Gældsforpligtelser			
	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.124.427	161.813	3.962.614
Deposita	248.961	0	248.961
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.129.221	100.000	2.029.221
	6.502.609	261.813	6.240.796

Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
8. Oplysninger om dagsværdi		Børsnoterede aktier kr.
Dagsværdi ultimo		<u>11.082.932</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>638.634</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.124 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 5.987 t.kr.		