

# Søby Invest af 2005 ApS

Tudskærvej 25, 2720 Vanløse

CVR-nr. 28 68 19 84

## Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2026.

---

Benny Orloff  
Dirigent



	<u>Side</u>
<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 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 1. maj 2026

### 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 2025 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 revisorers 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 1. maj 2026

### 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

**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 338.945 kr. kr. mod 283.634 kr. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -454.714 kr. kr. mod 749.166 kr. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter den 31. december 2025, som er af væsentlig betydning for vurderingen af årsrapporten 2025.

## 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 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.

**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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Brugstid 5 år

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

**Investeringsejendomme**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

#### **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 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>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>338.945</b>	<b>283.634</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	520.028	159.602
1 Personaleomkostninger	-699.134	-573.800
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-45.505	-68.456
<b>Driftsresultat</b>	<b>114.334</b>	<b>-199.020</b>
Andre finansielle indtægter	2.077.776	2.294.761
Øvrige finansielle omkostninger	-2.529.044	-1.132.619
<b>Resultat før skat</b>	<b>-336.934</b>	<b>963.122</b>
2 Skat af årets resultat	-117.780	-213.956
<b>Årets resultat</b>	<b>-454.714</b>	<b>749.166</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	79.400	67.500
Overføres til overført resultat	0	681.666
Disponeret fra overført resultat	-534.114	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-454.714</b>	<b>749.166</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	148.457	193.962
4 Investeringsejendomme	<u>6.507.359</u>	<u>5.987.331</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.655.816</u>	<u>6.181.293</u>
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>118.000</u>	<u>118.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>118.000</u>	<u>118.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.773.816</u></b>	<b><u>6.299.293</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	202.600	280.847
Andre tilgodehavender	<u>102.380</u>	<u>303.185</u>
Tilgodehavender i alt	<u>304.980</u>	<u>584.032</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>10.134.002</u>	<u>11.082.932</u>
Værdipapirer i alt	<u>10.134.002</u>	<u>11.082.932</u>
Likvide beholdninger	<u>481.268</u>	<u>306.131</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>10.920.250</u></b>	<b><u>11.973.095</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.694.066</u></b>	<b><u>18.272.388</u></b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	10.167.401	10.701.515
Foreslået udbytte for regnskabsåret	79.400	67.500
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.371.801</b>	<b>10.894.015</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	876.002	763.665
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>876.002</b>	<b>763.665</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.797.138	3.962.614
Deposita	248.961	248.961
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.063.601	2.029.221
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.109.700	6.240.796
6 Kortfristet del af langfristet gæld	265.476	261.813
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.500	38.500
Selskabsskat	0	1.243
Anden gæld	32.587	72.356
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	336.563	373.912
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.446.263</b>	<b>6.614.708</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>17.694.066</b>	<b>18.272.388</b>

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital k	Overført resul- tat k	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret k	I alt k
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	10.019.849	61.000	10.205.849
Udloddet udbytte	0	0	-61.000	-61.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	681.666	67.500	749.166
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	10.701.515	67.500	10.894.015
Udloddet udbytte	0	0	-67.500	-67.500
Årets overførte overskud eller underskud	0	-534.114	79.400	-454.714
	<b>125.000</b>	<b>10.167.401</b>	<b>79.400</b>	<b>10.371.801</b>

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	692.779	568.812
Andre omkostninger til social sikring	6.355	4.988
	<b>699.134</b>	<b>573.800</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	182.072
Årets regulering af udskudt skat	112.337	30.641
Regulering af tidligere års skat	3.832	0
Andre skatter	1.611	1.243
	<b>117.780</b>	<b>213.956</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	342.283	342.283
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>342.283</b>	<b>342.283</b>
Af- og nedskrivninger primo	-148.321	-79.865
Årets afskrivninger	-45.505	-68.456
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-193.826</b>	<b>-148.321</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>148.457</b>	<b>193.962</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	3.421.643	3.262.041
Årets regulering til dagsværdi	520.028	159.602
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>3.941.671</b>	<b>3.421.643</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.507.359</b>	<b>5.987.331</b>

**4. Investeringsejendomme (fortsat)**

Selskabets investeringsejendomme består af en ejendom, der er fordelt på 60% erhverv og 40% bolig på i alt 332 m<sup>2</sup> beliggende i Hornbæk.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er afkastkrav på 5,5%.

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 6.507 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde til 6.449 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien til 6.567 t.kr.

	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.

**5. Andre værdipapirer og kapitalandele**

Kostpris primo	118.000	118.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>118.000</b>	<b>118.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>118.000</b>	<b>118.000</b>

**6. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 31/12 2025 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.962.614	165.476	3.797.138
Deposita	248.961	0	248.961
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.163.601	100.000	2.063.601
	<b>6.375.176</b>	<b>265.476</b>	<b>6.109.700</b>

**6. Gældsforpligtelser (fortsat)**

	Gæld i alt 31/12 2025 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2025 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Af virksomhedens samlede gæld forfalder 3.110 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.				

**7. Oplysninger om dagsværdi**

	Børsnoterede aktier kr.
Dagsværdi ultimo	10.134.002
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-797.998

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.963 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 6.507 t.kr.