

# **EJENDOMSSELSKABET SØLYST A/S**

Kongensgade 7  
9800 Hjørring

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/05/2017**

**Anne Mette Ovesen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET SØLYST A/S  
Kongensgade 7  
9800 Hjørring

CVR-nr: 14126589  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse** Nykredit Bank A/S  
Østergade  
9800 Hjørring

**Revisor** REVISOR JENS BROEN  
Kraghsvej 3  
9800 Hjørring  
DK Danmark  
CVR-nr: 23902656  
P-enhed: 1003012847

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016, inclusive ledelsesberetningen for Ejendomsselskabet Sølyst A/S

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selsabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Ejendommene er opskrevet til forsigtig handelsværdi

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Revision fravælges fremover i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser herom.

Hjørring, den 15/05/2017

## Direktion

Kjeld Bjerg

## Bestyrelse

Anne Mette Ovesen

Vibeke Bjerg Nørkjær

Kjeld Bjerg

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet har fremover fravalgt revision

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Sølyst A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sølyst A/S for 1. januar - 31. december 2016 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 revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper for integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Hjørring, 17/05/2017

reg rev FSR Danske revisorer  
REVISOR JENS BROEN  
CVR: 23902656

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom, hovedsagelig boligejendomme

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteterne og de økonomiske forhold er tilfredsstillende

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelse af den aflagte årsrapport

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sølyst A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og at 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 regnskabspost nedenfor.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt, for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelse

Nettomsætning

Indtægterne består af huslejeindbetalinger

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32

Andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på lejere mv.

Finansielle poster.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Driftselskabet og holdingselskabet er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber, i forhold til disses skattepligtige indkomster. Holdingselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at Holdingselskabet forestår afregning af skatter mv til de danske skattemyndigheder.

## Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Bygninger og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Aktiver med en kostpris pr enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med 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 afskrivninger.

#### Tilgodehavender.

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

#### Periodeafgrænsningsposter.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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.

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 realisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

#### Gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		710.739	736.767
Eksterne omkostninger .....		-45.772	-24.965
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>664.967</b>	<b>711.802</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-60.825	-60.962
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>604.142</b>	<b>650.840</b>
Andre finansielle indtægter .....		85.523	104.078
Øvrige finansielle omkostninger .....		-326.206	-337.144
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>363.459</b>	<b>417.774</b>
Skat af årets resultat .....		53.210	152.848
<b>Årets resultat .....</b>		<b>416.669</b>	<b>570.622</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		416.669	570.622
<b>I alt .....</b>		<b>416.669</b>	<b>570.622</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		15.394.169	12.886.875
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.394.169</b>	<b>12.886.875</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.394.169</b>	<b>12.886.875</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.294.769	1.233.122
Andre tilgodehavender .....		1.380.878	1.514.279
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.675.647</b>	<b>2.747.401</b>
Likvide beholdninger .....		0	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.675.647</b>	<b>2.747.401</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>18.069.816</b>	<b>15.634.276</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger .....		4.333.479	2.402.979
Overført resultat .....		645.907	229.238
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>5.479.386</b>	<b>3.132.217</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		954.000	560.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>954.000</b>	<b>560.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		8.325.824	8.345.794
Gæld til banker .....		2.382.125	2.728.942
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.707.949</b>	<b>11.074.736</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		50.400	49.500
Gæld til banker .....		619.847	616.154
Skyldig selskabsskat .....		97.290	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		160.944	201.669
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>928.481</b>	<b>867.323</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.636.430</b>	<b>11.942.059</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>18.069.816</b>	<b>15.634.276</b>

# Noter

## 1. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve matr nr  
36 ch Hjørring Bygrunde  
22+18, Hjørring bygrunde  
22 Hjørring Bygrunde