



RR REVISION
BENNY JAKOBSEN

Ejendomsselskabet Sølyst A/S

Kongensgade 7

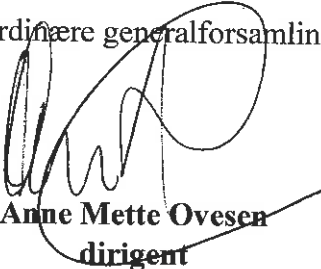
9800 Hjørring

CVR nr. 14 12 65 89

**Årsrapport
1/1 – 31/12 2017
(29. regnskabsår)**

Dette regnskab er opstillet af revisor uden revision eller review

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21 / 5 2018



Anne Mette Ovesen
dirigent

REGISTREREDE REVISORER

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13



Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Sølyst A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt eventuelle yderligere krav i vedtægter eller aftale. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at vi har givet alle oplysninger om alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

Ledelsen har vedtaget at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Hjørring, den 31 / 5 2018

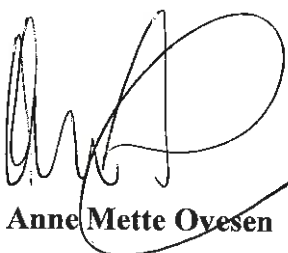
Direktion:


Kjeld Bjerg

Bestyrelse:


Kjeld Bjerg


Vibeke Bjerg Nørkjær


Anne Mette Ovesen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Sølyst A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sølyst A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 revisorer's Etiske 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.

Hjørring, den 31/12 2018

RR REVISION
BENNY JAKOBSEN
CVR NR. 73 95 34 13
MNE5783

Benny Jakobsen
registreret revisor
medlem af FSR – danske revisorer



Selskabsoplysninger

Selskabet:

Ejendomsselskabet Sølyst A/S
Kongensgade 7
9800 Hjørring

CVR nr.: 14 12 65 89

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Hjemsted:

Hjørring Kommune

Direktion:

Kjeld Bjerg

Bestyrelse:

Kjeld Bjerg
Vibeke Bjerg Nørkjær
Anne Mette Ovesen



Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der forventes fastholdelse af virksomhedens aktivitetsniveau samt en forbedret indtjening herpå.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.

Forventet udvikling

Selskabet er i positiv udvikling.



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for klasse B-virksomheder.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt følgende regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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 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.

Anvendte undtagelsesbestemmelser

Den eksterne årsrapport er udarbejdet i sammendraget form, og visse oplysninger er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Nettoomsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Skat

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 posterings direkte på egenkapitalen.

En udskudt skatteforpligtelse afsættes i passiver under hensættelser mens et udskudt skatteaktiv oplyses i note.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Driftsmidler

Driftsmidler måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger

Bygninger afskrives lineært. Afskrivningerne er baseret på en vurdering af de enkeltes aktivers driftsøkonomiske levetider, og afskrives således:

Bygninger (restværdi kr. 15.626.283) 40 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelses af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab på baggrund af en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld

Prioritetsgæld måles til ”amortiseret kostpris”, der svarer til restgæld.

Gæld i øvrigt er indregnet til dagsværdi, der for de øvrige gældsposter svarer til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når denne udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.



Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

	Note	2017	2016
Bruttoresultat		714.045	685.412
Personaleomkostninger	1	(65.575)	(20.445)
Resultat før afskrivninger		648.470	664.967
Afskrivninger.....	2	(60.825)	(60.825)
Resultat før finansielle poster		587.645	604.142
Finansielle indtægter	3	91.621	85.523
Finansielle omkostninger	4	(299.304)	(326.206)
Resultat før skat		379.962	363.459
Årets skat.....	5	(87.180)	53.210
Årets resultat		292.782	416.669
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år.....		292.782	416.669
I alt		292.782	416.669



Balance 31. december

	Note	2017	2016
Aktiver			
Grunde og bygninger.....		15.626.283	15.394.170
Materielle anlægsaktiver i alt.....		15.626.283	15.394.170
Anlægsaktiver i alt.....		15.626.283	15.394.170
Tilgodehavender hos associerede virksomheder.....		1.340.491	1.294.769
Andre tilgodehavender		1.313.417	1.380.878
Tilgodehavender i alt.....		2.653.908	2.675.647
Omsætningsaktiver i alt.....		2.653.908	2.675.647
Aktiver i alt		18.280.191	18.069.817



Balance 31. december

	Note	2017	2016
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Opskrivningshenlæggelser		4.333.479	4.333.479
Overført resultat		938.689	645.907
Egenkapital i alt.....	6	5.772.168	5.479.386
Hensættelse udskudt skat.....		954.000	954.000
Hensatte forpligtelser i alt		954.000	954.000
Kreditinstitut.....		1.560.000	2.382.125
Realkreditinstitut	7	9.128.955	8.325.824
Langfristede gældsforpligtelser i alt		10.688.955	10.707.949
Kortfristet del af langfristet gæld		0	50.400
Kreditinstitutter		513.662	619.847
Anden kortfristet gæld.....		351.406	258.235
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....		865.068	928.482
Gældsforpligtelser i alt.....		11.554.023	11.636.431
Passiver i alt		18.280.191	18.069.817
Sikkerhedsstillelser.....	8		
Koncernsammenhæng	9		



Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2017	2016
	Lønninger.....	65.575	20.445
		65.575	20.445
	Antal ansatte i gennemsnit.....	1	1
2	Afskrivninger	2017	2016
	Kongensgade 7.....	18.694	18.694
	Skolegade 9.....	19.131	19.131
	Skolegade 17.....	23.000	23.000
		60.825	60.825
3	Finansielle indtægter	2017	2016
	Tilknyttede selskaber.....	(62.380)	(85.523)
	Kursgevinst ved indfrielse af lån.....	(29.241)	0
		(91.621)	(85.523)
4	Finansielle omkostninger	2017	2016
	Kreditinstitut.....	31.022	42.181
	Kreditinstitut - langfristet.....	120.731	159.183
	Låneomkostninger.....	68.360	27.341
	Øvrige.....	612	132
	Prioritetsrenter.....	89.238	108.457
	Rentebidrag Økonomistyrelsen.....	(10.659)	(11.088)
		299.304	326.206



Noter til årsrapporten

5	Årets skat		2017	2016	
	Skat tidligere år.....		(13.030)	0	
	Årets aktuelle skat.....		100.210	97.290	
	Regulering udskudt skat		0	(150.500)	
			87.180	(53.210)	
6	Egenkapital				
	Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.				
	Aktiekapital				
	Aktiekapitalen er fordelt således:				
	A-aktier, 500 stk. a' nom. 1.000 kr.....			500.000	
				500.000	
7	Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld 31.12.2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
	Realkreditinstitut.....	9.128.955	0	9.128.955	9.128.955
		9.128.955	0	9.128.955	9.128.955



Noter til årsrapporten

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 9.128.955, er der givet pant i grunde og bygninger (regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017 kr. 15.626.283).

Pengeinstitut har pant i ejerpantebrev i selskabets ejendommen således.

Nom. Kr. 1.560.000 med pant i matr. nr. 18a Hjørring Bygrunde m.v., Skolegade 17.
Nom. Kr. 900.000 med pant i matr. nr. 18a Hjørring Bygrunde, Skolegade 17.
Nom. Kr. 775.000 med pant i matr. nr. 36ch Hjørring Bygrunde, Kongensgade 7.
Nom. Kr. 160.000 med pant i matr. nr. 22 Hjørring Bygrunde, Skolegade 9.

Selvskyldnerkaution fra:

Sølyst Holding A/S, CVR nr. 14 68 25 03
Bjerg Arkitektur A/S, CVR nr. 19 71 12 85
Passivhusinstitut.dk ApS, CVR nr. 33 03 29 94
Bjerg Arkitektur Polska, CVR nr. 12 53 17 53

Selvskyldnerkaution fra Kjeld Bjerg for kr. 3.000.000.

9 Koncernsammenhæng

Selskabet indgår i Bjerg koncernen.

Nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:

Selskabet har udlejet Kongensgade 7, 9800 Hjørring til søsterselskabet Bjerg Arkitektur A/S på markedsvilkår.