



RR REVISION
BENNY JAKOBSEN

Ejendomsselskabet Sølyst A/S

Kongensgade 7

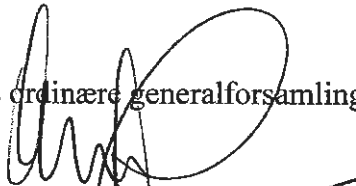
9800 Hjørring

CVR nr. 14 12 65 89

Årsrapport
1/1 – 31/12 2018
(30. regnskabsår)

Dette regnskab er opstillet af revisor uden revision eller review

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31 / 5 2019



Anne Mette Ovesen
dirigent

REGISTREREDE REVISORER

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*



Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning.....	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
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14



Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapporten for 2018.

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 2019

Direktion:

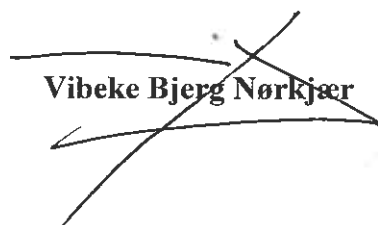


Kjeld Bjerg

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 2018 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 31/5 2019

RR REVISION

BENNY JAKOBSEN

CVR NR. 73 95 34 13

MNE5783

Benny Jakobsen

registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer

mne5783



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.



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 posteringer 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.

Afskrivninger

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

Bygninger (restværdi kr. 13.885.197) 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab på baggrund af en individuel vurdering.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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	2018	2017
Bruttoresultat		803.596	714.045
Personaleomkostninger	1	(102.000)	(65.575)
Resultat før afskrivninger		701.596	648.470
Afskrivninger.....		(60.194)	(60.825)
Resultat før finansielle poster		641.402	587.645
Finansielle indtægter	2	67.470	91.621
Finansielle omkostninger		(166.721)	(299.304)
Resultat før skat		542.151	379.962
Årets skat.....	3	(141.446)	(87.180)
Årets resultat		400.705	292.782
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år.....		400.705	292.782
I alt		400.705	292.782



Balance 31. december

	Note	2018	2017
Aktiver			
Grunde og bygninger		15.580.647	15.626.283
Materielle anlægsaktiver i alt		15.580.647	15.626.283
Anlægsaktiver i alt		15.580.647	15.626.283
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed		1.293.901	1.340.491
Andre tilgodehavender		1.598.405	1.313.417
Tilgodehavender i alt		2.892.306	2.653.908
Omsætningsaktiver i alt		2.892.306	2.653.908
Aktiver i alt		18.472.953	18.280.191



Balance 31. december

	Note	2018	2017
Passiver			
Selskabskapital	4	500.000	500.000
Opskrivningshenlæggelser		4.333.479	4.333.479
Overført resultat		1.339.394	938.689
Egenkapital i alt.....		6.172.873	5.772.168
Hensættelse udskudt skat.....	5	977.900	954.000
Hensatte forpligtelser i alt		977.900	954.000
Kreditinstitut.....	6	10.218.388	10.688.955
Langfristede gældsforpligtelser i alt		10.218.388	10.688.955
Kortfristet del af langfristet gæld		255.704	0
Kreditinstitut.....		516.953	513.662
Gæld virksomhedsdeltagere og ledelse		9.724	11.727
Anden kortfristet gæld.....		321.411	339.679
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....		1.103.792	865.068
Gældsforpligtelser i alt.....		11.322.180	11.554.023
Passiver i alt		18.472.953	18.280.191
Sikkerhedsstillelser.....	7		
Koncernsammenhæng	8		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Ekstraordinært udbytte	Forslag til udbytte	I alt
Saldo primo	500.000	4.333.479	938.689	0	0	5.772.168
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	400.705	0	0	400.705
Egenkapital ultimo.....	500.000	4.333.479	1.339.394	0	0	6.172.873





Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2018	2017
	Lønninger	102.000	65.575
		102.000	65.575
	Antal ansatte i gennemsnit	1	1
2	Finansielle indtægter	2018	2017
	Øvrige renter	(13.850)	(10.584)
	Renteindtægter tilknyttede virksomheder	(53.620)	(51.796)
	Kursgevinst ved indfrielse af lån.....	0	(29.241)
		(67.470)	(91.621)
3	Årets skat	2018	2017
	Skat tidligere år	0	(13.030)
	Årets aktuelle skat	117.546	100.210
	Regulering udskudt skat.....	23.900	0
		141.446	87.180
4	Selskabskapital		
	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



Noter til årsrapporten

5 Udskudt skat

Den i virksomheden påhvilende udskudte skat udgør kr. 977.900.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Restgæld
efter 5 år

Kreditinstitut

8.545.572

8.545.572

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 9.034.092, er der givet pant i grunde og bygninger (regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018 kr. 15.580.647).

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.



Noter til årsrapporten

8 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.