



RR REVISION  
BENNY JAKOBSEN

## Ejendomsselskabet Sølyst A/S

Kongensgade 7

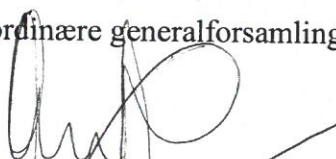
9800 Hjørring

CVR nr. 14 12 65 89

Årsrapport  
1/1 – 31/12 2019  
(31. regnskabsår)

**Dette regnskab er opstillet af revisor uden revision eller review**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28/8 2020



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 2019.

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.

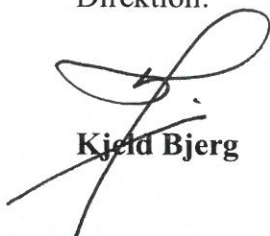
Vi bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at vi har givet alle oplysninger om alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Hjørring, den 28/8 2020

Direktion:

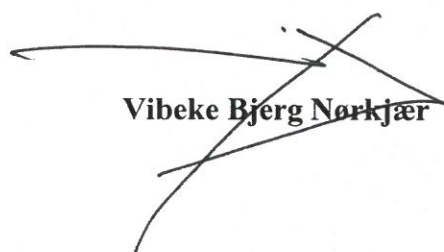


**Kjeld Bjerg**

Bestyrelse:



**Kjeld Bjerg**



**Vibeke Bjerg Nørkjær**



**Anne Mette Øvesen**



## 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 2019 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 28/8 2020

**RR REVISION**

**BENNY JAKOBSEN**

**CVR NR. 73 95 34 13**



**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**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, der medtages i det år hvor udlejningen har fundet sted.

#### **Bruttoresultat**

Nettoomsætningen fratrukket eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttoresultat".

#### **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. 13.835.197) ..... 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	2019	2018
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>748.195</b>	<b>803.596</b>
Personaleomkostninger .....	1	(102.000)	(102.000)
<b>Resultat før afskrivninger</b> .....		<b>646.195</b>	<b>701.596</b>
Afskrivninger.....		(60.298)	(60.194)
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>585.897</b>	<b>641.402</b>
Finansielle indtægter .....	2	74.281	67.470
Finansielle omkostninger .....		(165.524)	(166.721)
<b>Resultat før skat</b> .....		<b>494.654</b>	<b>542.151</b>
Årets skat.....	3	(104.860)	(141.446)
<b>Årets resultat</b> .....		<b>389.794</b>	<b>400.705</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år.....		389.794	400.705
<b>I alt</b> .....		<b>389.794</b>	<b>400.705</b>



## Balance 31. december

	Note	2019	2018
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger.....		15.520.349	15.580.647
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>15.520.349</b>	<b>15.580.647</b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>15.520.349</b>	<b>15.580.647</b>
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed .....		1.228.111	1.293.901
Tilgodehavender hos øvrige virksomheder .....		611.563	421.577
Andre tilgodehavender .....		1.222.511	1.176.828
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>		<b>3.062.185</b>	<b>2.892.306</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>		<b>3.062.185</b>	<b>2.892.306</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>18.582.534</b>	<b>18.472.953</b>



## Balance 31. december

	Note	2019	2018
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital .....	4	500.000	500.000
Opskrivningshenlæggelser .....		4.333.479	4.333.479
Overført resultat .....		1.729.188	1.339.394
<b>Egenkapital i alt.....</b>		<b>6.562.667</b>	<b>6.172.873</b>
Hensættelse udskudt skat.....	5	971.800	977.900
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>971.800</b>	<b>977.900</b>
Kreditinstitut.....	6	10.118.722	10.218.388
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.118.722</b>	<b>10.218.388</b>
Kortfristet del af langfristet gæld .....		98.631	255.704
Gæld øvrig virksomhed .....		43.249	41.586
Kreditinstitut.....		486.031	516.953
Gæld virksomhedsdeltagere og ledelse .....		9.542	9.724
Anden kortfristet gæld.....		291.892	279.825
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>		<b>929.345</b>	<b>1.103.792</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>		<b>11.048.067</b>	<b>11.322.180</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>18.582.534</b>	<b>18.472.953</b>
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	1.339.394	0	0	6.172.873
Forslag til årets resultatdisponering .....	0	0	389.794	0	0	389.794
<b>Egenkapital ultimo .....</b>	<b>500.000</b>	<b>4.333.479</b>	<b>1.729.188</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.562.667</b>





## Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2019	2018
	Lønninger .....	102.000	102.000
		<b>102.000</b>	<b>102.000</b>
	Antal ansatte i gennemsnit .....	1	1

2	Finansielle indtægter	2019	2018
	Øvrig renter .....	(22.525)	(13.850)
	Renteindtægter tilknyttet virksomhed .....	(51.756)	(53.620)
		<b>(74.281)</b>	<b>(67.470)</b>

3	Årets skat	2019	2018
	Årets aktuelle skat .....	110.960	117.546
	Regulering udskudt skat .....	(6.100)	23.900
		<b>104.860</b>	<b>141.446</b>

### 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
	<b>500.000</b>

### 5 Udskudt skat

Den i virksomheden påhvilende udskudte skat udgør kr. 971.800.



## Noter til årsrapporten

---

<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	Kreditinstitut .....	8.439.157
		<u>8.439.157</u>

### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 8.937.353, er der givet pant i grunde og bygninger (regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019 kr. 15.520.349).

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.

### 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.