

Ejendomsselskabet Sølyst A/S
Dronningensgade 12
9800 Hjørring

CVR-nummer 14126589

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den **25/6** 2024



Anne Mette Ovesen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Sølyst A/S
Dronningensgade 12
9800 Hjørring

Hjemstedskommune: Hjørring
CVR-nummer: 14126589
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Bestyrelse

Vibeke Bjerg Nørkjær
Anne Mette Ovesen
Kjeld Bjerg

Direktion

Kjeld Bjerg

Revisor

Dansk Revision Hjørring
Registreret revisionsvirksomhed
Vandværksvej 14
9800 Hjørring

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Sølyst A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, 15/6 2024

Direktionen:



Kjeld Bjerg

Bestyrelsen:



Vibeke Bjerg Nørkjær
Formand



Anne Mette Ovesen



Kjeld Bjerg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Sølyst A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sølyst A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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, 25/6 2024

Dansk Revision Hjørring

Registreret revisionsvirksomhed, CVR-nr. 73953413



Benny Jakobsen

Registreret revisor

mne5783

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	2.902.478	331
1	Personaleomkostninger	-76.680	-37
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-37.069	-57
	Resultat før finansielle poster	2.788.729	237
2	Finansielle indtægter	148.615	116
3	Finansielle omkostninger	-326.175	-154
	Resultat før skat	2.611.169	198
4	Skat af årets resultat	-128.580	26
	Årets resultat	2.482.589	224
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	2.482.589	224
	Resultatdisponering i alt	2.482.589	224

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	9.679.508	12.964
	Materielle anlægsaktiver	9.679.508	12.964
	Anlægsaktiver i alt	9.679.508	12.964
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.666	50
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.507.818	3.001
	Andre tilgodehavender	111.277	111
	Tilgodehavender	4.647.761	3.163
	Likvide beholdninger	1.800.160	0
	Omsætningsaktiver i alt	6.447.921	3.163
	Aktiver i alt	16.127.429	16.127

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
5	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for opskrivninger	2.185.203	4.333
	Overført resultat	3.329.277	847
	Egenkapital i alt	6.014.480	5.680
	Hensættelser til udskudt skat	656.124	759
	Hensatte forpligtelser	656.124	759
	Gæld til realkreditinstitutter	8.078.762	8.410
6	Langfristede gældsforpligtelser	8.078.762	8.410
	Gæld til realkreditinstitutter	332.710	218
	Kreditinstitutter	640.347	609
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	172.491	218
	Gæld til tilknyttede virksomheder	50.630	187
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	105.732	46
	Anden gæld	7.845	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	68.308	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.378.063	1.278
	Gældsforpligtelser i alt	9.456.825	9.688
	Passiver i alt	16.127.429	16.127
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for op- skrivnin- ger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	500	4.333	847	5.680
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	-2.148	0	-2.148
Årets resultat	0	0	2.483	2.483
Egenkapital ultimo	500	2.185	3.329	6.014

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager	76.680	37
Personaleomkostninger i alt	76.680	37
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	148.615	115
Finansielle indtægter i alt	148.615	116
3 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	1.982	2
Andre finansielle omkostninger	324.193	152
Finansielle omkostninger i alt	326.175	154
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	105.732	46
Regulering af udskudt skat	22.848	-72
Skat af årets resultat i alt	128.580	-26
5 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	500.000	500
Virksomhedskapital i alt	500.000	500
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	7.129.500	7.444

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for Sølyst Holding A/S, Bjerg arkitektur A/S, Passivhusinstitut.dk A/S samt Bjerg Arkitektur Polska SP´ banklån, max. TDKK 7.500.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet [administrationselskabet] Sølyst Holding A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 8.411, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 9.680.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.395, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 9.680. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 3.395 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	8.712 TDKK

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.