

Ejendomsselskabet Sølyst A/S

Dronningensgade 12


9800 Hjørring

CVR nr. 14 12 65 89

Årsrapport
1/1 – 31/12 2021
(33. regnskabsår)

Dette regnskab er opstillet af revisor uden revision eller review

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 4 / 7 2022



Anne Mette Øvesen
dirigent

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 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter til årsrapporten | 14 |

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapporten for 2021.

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 4 / 7 2022

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 2021 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 Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

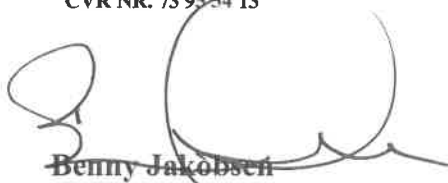
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 4. juli 2022

DANSK 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
Dronningensgade 12
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. 11.276.660) 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 nominal 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 | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|--------------------|
| Bruttoresultat | | 555.987 | (533.003) |
| Personaleomkostninger | 1 | (121.800) | (101.400) |
| Resultat før afskrivninger | | 434.187 | (634.403) |
| Afskrivninger..... | | (57.298) | (57.298) |
| Andre driftsomkostninger..... | | 0 | (923.682) |
| Resultat før finansielle poster | | 376.889 | (1.615.383) |
| Finansielle indtægter | 2 | 78.041 | 73.565 |
| Finansielle omkostninger | | (107.330) | (139.789) |
| Resultat før skat | | 347.600 | (1.681.607) |
| Årets skat..... | 3 | (782) | 228.416 |
| Årets resultat | | 346.818 | (1.453.191) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført til næste år..... | | 348.818 | (1.453.191) |
| I alt | | 346.818 | (1.453.191) |

Balance 31. december

| | Note | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger..... | | 12.793.216 | 12.850.514 |
| Materielle anlægsaktiver i alt..... | | 12.793.216 | 12.850.514 |
| Anlægsaktiver i alt..... | | 12.793.216 | 12.850.514 |
| Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed | | 2.821.819 | 2.278.547 |
| Tilgodehavender hos øvrige virksomheder | | 121.147 | 120.045 |
| Andre tilgodehavender | | 105.196 | 262.434 |
| Tilgodehavender i alt..... | | 3.048.162 | 2.661.026 |
| Omsætningsaktiver i alt..... | | 3.048.162 | 2.661.026 |
| Aktiver i alt | | 15.841.378 | 15.511.540 |

Balance 31. december

| | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | 4 | 500.000 | 500.000 |
| Opskrivningshænlæggelser | | 4.333.479 | 4.333.479 |
| Overført resultat | | 622.815 | 275.997 |
| Egenkapital i alt..... | | 5.456.294 | 5.109.476 |
| Hensættelse udskudt skat..... | 5 | 831.000 | 909.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 831.000 | 909.000 |
| Realkreditinstitut | | 8.654.360 | 8.747.476 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 6 | 8.654.360 | 8.747.476 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | | 94.553 | 95.354 |
| Kreditinstitut..... | | 495.101 | 388.098 |
| Gæld virksomhedsdeltagere og ledelse | | 0 | 691 |
| Anden kortfristet gæld..... | | 310.070 | 261.445 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt..... | | 899.724 | 745.588 |
| Gældsforpligtelser i alt..... | | 9.554.084 | 9.493.064 |
| Passiver i alt | | 15.841.378 | 15.511.540 |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Sikkerhedsstillelser..... | 8 | | |
| Koncernsammenhæng | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse

| Egenkapital | Selskabskapital | Reserve for opskrivninger | Overført resultat | Forslag til udbytte | I alt |
|---|-----------------|---------------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| Saldo primo | 500.000 | 4.333.479 | 275.997 | 0 | 5.109.476 |
| Forslag til årets resultatdisponering | 0 | 0 | 346.818 | 0 | 346.818 |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 4.333.479 | 622.815 | 0 | 5.456.294 |

Noter til årsrapporten

| 1 | Personaleomkostninger | 2021 | 2020 |
|----------|--|-----------------|------------------|
| | Lønninger | 121.800 | 101.400 |
| | | 121.800 | 101.400 |
| | Antal ansatte i gennemsnit | 1 | 1 |
| 2 | Finansielle indtægter | 2021 | 2020 |
| | Øvrig renter | (5.441) | (6.116) |
| | Renteindtægter tilknyttet virksomhed | (72.600) | (67.449) |
| | | (78.041) | (73.565) |
| 3 | Årets skat | 2021 | 2020 |
| | Årets aktuelle skat | 78.782 | (165.616) |
| | Regulering udskudt skat | (78.000) | (62.800) |
| | | 782 | (228.416) |

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 |

5 Udskudt skat

Den i virksomheden påhvilende udskudte skat udgør kr. 831.000.

Noter til årsrapporten

| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | Restgæld efter 5 år |
|---|--|----------------------------|
| | Kreditinstitut | 8.274.148 |
| | | <u>8.274.148</u> |

7 Eventualforpligtelser

Virksomheden har, udover almindelige leverandørgarantier ingen kautions- eller garantiforpligtelser.

Koncernens danske selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Sølyst Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har stillet kaution overfor:

- Bjerg Arkitektur A/S
- Sølyst Holding A/S
- Passivhusinstitut.dk A/S
- Bjerg Arkitektur Polska SP

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 8.748.913, er der givet pant i grunde og bygninger (regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021 kr. 12.483.866).

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut deponeret følgende sikkerheder:

- 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.

Noter til årsrapporten

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.