
Sølvgade Herning A/S

Dalgasgade 39, 7400 Herning

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 36 05 55 02

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /6 2019

René Jull Jørgensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Sølvgade Herning A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 7. juni 2019

Direktion

René Jull Jørgensen
direktør

Bestyrelse

René Jull Jørgensen
formand

Tina Nymann

Martin Jull Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Sølvgade Herning A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Sølvgade Herning A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA'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.

Herning, den 7. juni 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor

mne32205

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sølvgade Herning A/S Dalgasgade 39 7400 Herning CVR-nr.: 36 05 55 02 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Herning
Bestyrelse	René Jull Jørgensen, formand Tina Nymann Martin Jull Jørgensen
Direktion	René Jull Jørgensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning
Pengeinstitut	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		342.664	513.890
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	0	-168.360
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		342.664	345.530
Finansielle indtægter	4	6.810	7.674
Finansielle omkostninger	5	-198.104	-316.448
Resultat før skat		151.370	36.756
Skat af årets resultat	6	-32.934	-89.651
Årets resultat		118.436	-52.895

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		118.436	-52.895
		118.436	-52.895

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		16.648.000	16.648.000
Materielle anlægsaktiver	7	16.648.000	16.648.000
Anlægsaktiver		16.648.000	16.648.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		232.922	226.984
Udskudt skatteaktiv	8	63.000	63.000
Tilgodehavender		295.922	289.984
Omsætningsaktiver		295.922	289.984
Aktiver		16.943.922	16.937.984

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		3.031.951	2.913.515
Egenkapital		3.531.951	3.413.515
Kreditinstitutter		9.493.750	9.761.250
Anden gæld		802.552	842.289
Langfristede gældsforpligtelser	9	10.296.302	10.603.539
Kreditinstitutter	9	343.035	319.625
Modtagne forudbetalinger fra kunder		51.200	51.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.500	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.469.261	1.301.667
Selskabsskat		32.934	40.722
Deposita		153.600	153.600
Anden gæld	9	1.023.139	1.029.116
Kortfristede gældsforpligtelser		3.115.669	2.920.930
Gældsforpligtelser		13.411.971	13.524.469
Passiver		16.943.922	16.937.984
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	500.000	2.913.515	3.413.515
Årets resultat	0	118.436	118.436
Egenkapital 31. december	500.000	3.031.951	3.531.951

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og investere i udlejningsejendomme

3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer

Værdireguleringer af finansielle forpligtelser

Salg af ejendomme

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
	0	219.960
	0	-18.360
	0	-369.960
	<u>0</u>	<u>-168.360</u>

4 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

	<u>6.810</u>	<u>7.674</u>
	6.810	7.674

5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	42.944	150.273
	<u>155.160</u>	<u>166.175</u>
	198.104	316.448

6 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

	32.934	40.722
	<u>0</u>	<u>48.929</u>
	32.934	89.651

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	16.873.210
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Kostpris 31. december	<u>16.873.210</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>-225.210</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-225.210</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>16.648.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme består af 8 ejerlejligheder i Herning centrum, som er opført i 2014/15. Ejerlejlighedernes dagsværdi er vurderet af mægler til en m2-pris på DKK 22.000, hvilket vurderes at ligge på niveau med tilsvarende ejerlejligheder i Herning centrum.

Det gennemsnitlige årlige driftsafkast vurderes at udgøre omkring TDKK 600, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på ca. DKK 1.000, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på TDKK 165.

Ved anvedelse af en m2-pris på 22.000 kr. udgør det gennemsnitlige årlige driftsafkast ca. 3,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
8 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	-50.000	-49.000
Låneomkostninger	-13.000	-14.000
Overført til udskudt skatteaktiv	63.000	63.000
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	63.000	63.000
Regnskabsmæssig værdi	<u>63.000</u>	<u>63.000</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Kreditinstitutter

Efter 5 år	8.413.750	8.681.250
Mellem 1 og 5 år	1.080.000	1.080.000
Langfristet del	<u>9.493.750</u>	<u>9.761.250</u>
Inden for 1 år	270.000	270.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	73.035	49.625
Kortfristet del	<u>343.035</u>	<u>319.625</u>
	<u>9.836.785</u>	<u>10.080.875</u>

Anden gæld

Efter 5 år	626.740	673.360
Mellem 1 og 5 år	175.812	168.929
Langfristet del	<u>802.552</u>	<u>842.289</u>
Øvrig kortfristet gæld	1.023.139	1.029.116
	<u>1.825.691</u>	<u>1.871.405</u>

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 10.700, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	16.648.000	16.648.000
Der er udstedt sælgerpantebrev på TDKK 1.000 som giver pant i grunde og bygninger		

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jull Jørgensen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sølvgade Herning A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt selskabets administration mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra eksterne valuar.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.