

---

# *Sølvgade Herning A/S*

Sandgaardsvej 27, 7400 Herning

## Årsrapport for 2020

---

CVR-nr. 36 05 55 02

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 27/5 2021

René Jull Jørgensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020	4
Balance 31. december 2020	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 27. maj 2021

## Direktion

René Jull Jørgensen  
Direktør

## Bestyrelse

René Jull Jørgensen  
formand

Nicole Nymann Jensen

Elise Nøhr 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 2020 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 27. maj 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mads Hornbæk

statsautoriseret revisor

mne33762

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Sølvgade Herning A/S Sandgaardsvej 27 7400 Herning CVR-nr: 36 05 55 02 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 28. juli 2014 Regnskabsår: 6. regnskabsår Hjemstedskommune: Herning
<b>Bestyrelse</b>	René Jull Jørgensen, formand Nicole Nymann Jensen Elise Nøhr Jørgensen
<b>Direktion</b>	René Jull Jørgensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>566.748</b>	<b>512.921</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	397.698	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>964.446</b>	<b>512.921</b>
Finansielle indtægter	4	3.035	6.125
Finansielle omkostninger	5	-208.857	-220.709
<b>Resultat før skat</b>		<b>758.624</b>	<b>298.337</b>
Skat af årets resultat	6	-272.514	-66.274
<b>Årets resultat</b>		<b>486.110</b>	<b>232.063</b>

## Resultatdisponering

	2020 DKK	2019 DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	486.110	232.063
	<b>486.110</b>	<b>232.063</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsjendomme		12.703.262	18.150.867
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>12.703.262</b>	<b>18.150.867</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.703.262</b>	<b>18.150.867</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.648	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	206.113
Udskudt skatteaktiv		0	62.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.648</b>	<b>268.113</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.648</b>	<b>268.113</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.708.910</b>	<b>18.418.980</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		3.750.124	3.264.014
<b>Egenkapital</b>		<b>4.250.124</b>	<b>3.764.014</b>
Hensættelse til udskudt skat		136.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>136.000</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter		6.707.550	10.351.100
Anden gæld		0	765.925
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>6.707.550</b>	<b>11.117.025</b>
Kreditinstitutter		114.455	373.490
Modtagne forudbetalinger fra kunder		28.600	52.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	43.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		645.438	2.051.842
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		74.514	65.274
Deposita		102.600	175.650
Anden gæld		614.629	775.735
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.615.236</b>	<b>3.537.941</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.322.786</b>	<b>14.654.966</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.708.910</b>	<b>18.418.980</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	3.264.014	3.764.014
Årets resultat	0	486.110	486.110
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>3.750.124</b>	<b>4.250.124</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Sølvgade Herning A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og investere i udlejningsejendomme.

2020	2019
DKK	DKK

## 3. Værdiregulering af investeringsaktiver

Salg af ejendomme

397.698	0
<b>397.698</b>	<b>0</b>

2020	2019
DKK	DKK

## 4. Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

3.035	6.125
<b>3.035</b>	<b>6.125</b>

2020	2019
DKK	DKK

## 5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

58.583

57.005

Andre finansielle omkostninger

150.274

163.704

**208.857**

**220.709**

2020	2019
DKK	DKK

## 6. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

74.514

65.274

Årets udskudte skat

198.000

1.000

**272.514**

**66.274**

# Noter til årsregnskabet

## 7. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	18.376.077
Afgang i årets løb	-5.503.908
Kostpris 31. december	<u>12.872.169</u>
Værdireguleringer 1. januar	-225.210
Årets værdireguleringer	56.303
Værdireguleringer 31. december	<u>-168.907</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>12.703.262</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved udarbejdelsen af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2020 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 545. Fratrullet omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 100 udgør ejendommenes driftsafkast derfor netto TDKK 445.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelsen af ejendommenes dagsværdi, ligger på 3,5 % og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype mv.

# Noter til årsregnskabet

## 8. 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:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	6.548.350	9.121.900
Mellem 1 og 5 år	159.200	1.229.200
Langfristet del	<u>6.707.550</u>	<u>10.351.100</u>
Inden for 1 år	39.800	307.300
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	74.655	66.190
Kortfristet del	<u>114.455</u>	<u>373.490</u>
	<b><u>6.822.005</u></b>	<b><u>10.724.590</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	0	613.197
Mellem 1 og 5 år	0	152.728
Langfristet del	0	765.925
Øvrige kortfristet gæld	614.629	775.735
	<b><u>614.629</u></b>	<b><u>1.541.660</u></b>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK

## 9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 10.700, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	12.703.262	18.150.867
--	------------	------------

Der er udstedt sælgerpantebrev på TDKK 1.000 som giver pant i grunde og bygninger.

### Andre 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

## 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sølvgade Herning A/S for 2020 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.

Årsregnskabet for 2020 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

## Resultatopgørelse

### 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 omkostninger til lokaler, salg og distribution samt selskabets administration mv.

### Bruttofortjeneste

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

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

# Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Investeringsjendomme

Investering i ejendom med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendom. Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

### 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### 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.

## Noter til årsregnskabet

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 nominel værdi.