
Sølvgade Herning A/S

Sandgaardsvej 27, 7400 Herning

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 36 05 55 02

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6 /5 2020

René Jull Jørgensen
Dirigent



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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 6. maj 2020

Direktion

René Jull Jørgensen
direktør

Bestyrelse

René Jull Jørgensen
formand

Tina Nymann Jull Jørgensen

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 2019 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 FSR – danske revisorerets 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.

Herning, den 6. maj 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Hornbæk

statsautoriseret revisor

mne33762

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Sølvgade Herning A/S Sandgaardsvej 27 7400 Herning CVR-nr.: 36 05 55 02 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Herning |
| Bestyrelse | René Jull Jørgensen, formand Tina Nymann Jull Jørgensen Elise Nøhr 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 | 2019 DKK | 2018 DKK |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 512.921 | 342.664 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | | 0 | 0 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 512.921 | 342.664 |
| Finansielle indtægter | 4 | 6.125 | 6.810 |
| Finansielle omkostninger | 5 | -220.709 | -198.104 |
| Resultat før skat | | 298.337 | 151.370 |
| Skat af årets resultat | 6 | -66.274 | -32.934 |
| Årets resultat | | 232.063 | 118.436 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|----------------|----------------|
| Overført resultat | | 232.063 | 118.436 |
| | | 232.063 | 118.436 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 18.150.867 | 16.648.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 7 | 18.150.867 | 16.648.000 |
| Anlægsaktiver | | 18.150.867 | 16.648.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 206.113 | 232.922 |
| Udskudt skatteaktiv | | 62.000 | 63.000 |
| Tilgodehavender | | 268.113 | 295.922 |
| Omsætningsaktiver | | 268.113 | 295.922 |
| Aktiver | | 18.418.980 | 16.943.922 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 3.264.014 | 3.031.951 |
| Egenkapital | | 3.764.014 | 3.531.951 |
| Kreditinstitutter | | 10.351.100 | 9.493.750 |
| Anden gæld | | 765.925 | 802.552 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 11.117.025 | 10.296.302 |
| Kreditinstitutter | 8 | 373.490 | 343.035 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 52.950 | 51.200 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 43.000 | 42.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.051.842 | 1.469.261 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat | | 65.274 | 32.934 |
| Deposita | | 175.650 | 153.600 |
| Anden gæld | 8 | 775.735 | 1.023.139 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 3.537.941 | 3.115.669 |
| Gældsforpligtelser | | 14.654.966 | 13.411.971 |
| Passiver | | 18.418.980 | 16.943.922 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Begivenheder efter balancedagen | 2 | | |
| Væsentligste aktiviteter | 3 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 | | |

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 | 3.031.951 | 3.531.951 |
| Årets resultat | 0 | 232.063 | 232.063 |
| Egenkapital 31. december | 500.000 | 3.264.014 | 3.764.014 |

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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

2 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Selskabet er indtil nu ikke påvirket af Covid-19 og det vurderes således indtil videre, at Covid-19 ikke får væsentlig påvirkning på selskabets aktiviteter i 2020.

Herudover har der efter balancedagen ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

3 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og investere i udlejningsejendomme, samt at forestå den daglige drift heraf.

4 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

| | 2019 DKK | 2018 DKK |
|--|--------------|--------------|
| | 6.125 | 6.810 |
| | 6.125 | 6.810 |

5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | 57.005 | 42.944 |
| | 163.704 | 155.160 |
| | 220.709 | 198.104 |

Noter til årsregnskabet

| | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|---------------|-----------------------------------|
| 6 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 65.274 | 32.934 |
| Årets udskudte skat | 1.000 | 0 |
| | <u>66.274</u> | <u>32.934</u> |
| | | |
| 7 Aktiver der måles til dagsværdi | | Investerings- ejendomme DKK |
| Kostpris 1. januar | | 16.873.210 |
| Tilgang i årets løb | | <u>1.502.867</u> |
| Kostpris 31. december | | <u>18.376.077</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | | <u>-225.210</u> |
| Værdireguleringer 31. december | | <u>-225.210</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | <u>18.150.867</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme består af 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 anvendelse 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

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>2019</u> DKK | <u>2018</u> DKK |
|--|--------------------------|-------------------------|
| Kreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 9.121.900 | 8.413.750 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.229.200 | 1.080.000 |
| Langfristet del | <u>10.351.100</u> | <u>9.493.750</u> |
| Inden for 1 år | 307.300 | 270.000 |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 66.190 | 73.035 |
| Kortfristet del | <u>373.490</u> | <u>343.035</u> |
| | <u>10.724.590</u> | <u>9.836.785</u> |
| Anden gæld | | |
| Efter 5 år | 613.197 | 626.740 |
| Mellem 1 og 5 år | 152.728 | 175.812 |
| Langfristet del | <u>765.925</u> | <u>802.552</u> |
| Øvrig kortfristet gæld | 775.735 | 1.023.139 |
| | <u>1.541.660</u> | <u>1.825.691</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2019 DKK | 2018 DKK |
|--|-------------|-------------|
| 9 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 | 18.150.867 | 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

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sølvgade Herning A/S for 2019 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 2019 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.

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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag 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 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 ekstern valuar.

Noter til årsregnskabet

10 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

10 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.