

SØLVSTEN HOLDING A/S

Mejlgade 55, 3 tv
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

13/06/2016

Kaare Sølvsten
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

SØLVSTEN HOLDING A/S

Mejlgade 55, 3 tv

8000 Aarhus C

Telefonnummer: 86194233

CVR-nr: 24209083

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Brunbjergvej 3

8240 Risskov

DK Danmark

CVR-nr: 31574994

P-enhed: 1014531323

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Sølvsten Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktion og bestyrelse anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt, hvorfor der ikke skal ske revision af selskabets årsrapport for det kommende regnskabsår.

Aarhus, den 06/06/2016

Direktion

Kaare Sølvsten

Bestyrelse

Ellen Vibeke Sølvsten

Birthe From

Kaare Sølvsten

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Sølvsten Holding A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Sølvsten Holding A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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 revisors 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.

Risskov, 06/06/2016

Tore Christensen
Statsautoriseret revisor
RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 31574994

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i besiddelse af kapitalandele i datterselskaberne Selskabet M55 A/S og Sølvsten Arkitektur & Design ApS, de associerede selskaber Ahead-Arkitektur ApS og Ahead-Ejendomme ApS samt besiddelse af øvrige værdipapirer og kapitalandele.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets datterselskab Selskabet M55 A/S har i regnskabsåret 2015 haft et overskud på 368.593 kr. Underskud fra tidligere år på 1.834.909 kr. har resulteret i en negativ værdi af kapitalandelen. Pr. 31. december 2015 er værdien af kapitalandelen negativ med 478.042 kr.

Den negative værdi af kapitalandelen er modregnet i selskabets tilgodehavende hos Selskabet M55 A/S, da det er usikkert, om tilgodehavendet kan realiseres fremadrettet.

Årets resultat anses samlet set for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke, efter regnskabsårets afslutning, indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode. Selskabet har valgt at indregne kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder til indre værdi.

Forventet udbytte for regnskabsåret vises nu som en særskilt post under egenkapitalen, mod tidligere, hvor forventet udbetalt udbytte var indregnet som en forpligtelse i balancen.

Praksisændringen påvirker ikke årets resultat eller balancesummen. Egenkapitalen forøges med årets forventede udbytte og den kortfristede gæld reduceres tilsvarende. Sammenligningstal er ændret i henhold til praksisændringen.

Den anvendte regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter, ejendom

Indtægter ejendom indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger vedr. drift af udlejningsejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Ejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles til dagsværdi. Værdien fastsættes som udgangspunkt ud fra mæglervurdering samt en afkastbaseret model.

Den samlede nettoopskrivning på investeringsejendomme, der består af bruttoopskrivning med fradrag af hensættelse til udskudt skat, henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" under egenkapitalen. Reserven reduceres med værdifald i beholdningen af investeringsaktiver.

Nedskrivning til en værdi der er mindre end kostprisen, indregnes i resultatopgørelsen som en særskilt omkostning med bruttobeløbet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgssummen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under "Avance ved køb og salg af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder****Resultatopgørelsen**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte selskabers resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Selskaber med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække selskabets underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i selskaber overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede selskaber indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede selskaber indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af selskaber opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye selskaber anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte selskabers aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i det erhvervede selskab i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, se nedenfor for beskrivelse af goodwill.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede og associerede selskaber og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede selskaber med en stærk markedsposition og lang ind-tjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra det selskab eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre børsnoterede værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er omfattet af de danske regler om sambeskatning med datterselskabet Seier-Sølvsten A/S. Datterselskabet indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor moderselskabet enten direkte eller indirekte opnår bestemmende indflydelse og frem til det tidspunkt, hvor moderselskabet ikke længere har bestemmende indflydelse.

Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til skattemyndighederne.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-433.214	-110.922
Resultat af ordinær primær drift		-433.214	-110.922
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		219.646	-62.234
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		32.236	33.607
Andre finansielle indtægter		533.063	1.229.074
Øvrige finansielle omkostninger		-21.713	-15.637
Ordinært resultat før skat		330.018	1.073.888
Skat af årets resultat	1	-101.233	-279.512
Årets resultat		228.785	794.376
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.600.000	1.370.000
Overført resultat		-1.371.215	-575.624
I alt		228.785	794.376

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		0	1.150.000
Materielle anlægsaktiver i alt		0	1.150.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		41.870	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		27.779	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		17.913.311	18.285.769
Finansielle anlægsaktiver i alt	2	17.982.960	18.285.769
Anlægsaktiver i alt		17.982.960	19.435.769
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		348.496	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.336	228.144
Udskudte skatteaktiver		0	3.310
Andre tilgodehavender		55.517	54.285
Periodeafgrænsningsposter		49.284	68.151
Tilgodehavender i alt		457.633	353.890
Likvide beholdninger		806.037	1.435.048
Omsætningsaktiver i alt		1.263.670	1.788.938
Aktiver i alt		19.246.630	21.224.707

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		700.000	700.000
Overført resultat		16.661.839	18.033.054
Forslag til udbytte		1.600.000	1.370.000
Egenkapital i alt		18.961.839	20.103.054
Gæld til realkreditinstitutter		0	801.864
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	801.864
Gæld til realkreditinstitutter		0	29.658
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	11.838
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		0	12.014
Skyldig selskabsskat		212.164	189.067
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		69.534	68.219
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.093	8.993
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		284.791	319.789
Gældsforpligtelser i alt		284.791	2.491.653
Passiver i alt		19.246.630	21.224.707

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat	97.923	279.396
Ændring af udskudt skat	3.310	116
	<u>101.233</u>	<u>279.512</u>

2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	896.828	65.000
Tilgang	50.000	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	946.828	65.000
Nettonedskrivninger primo	-908.666	-77.014
Andel i årets resultat jf. note	179.853	39.793
Modregning i tilgodehavende hos tilknyttede	-176.145	0
Nettoopskrivninger ultimo	-904.958	-37.221
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.870	27.779

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Selskabet M55 A/S, Aarhus	51%	-937.338	368.593
Sølvsten Arkitektur & Design	100%	41.870	-8.130

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ahead-Arkitektur ApS, Aarhus	50%	80.249	1.352.826
Ahead-Ejendomme ApS, Aarhus	50%	-24.442	-11.992

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Selskabet M55 A/S samt i en delperiode med Sølvsten Arkitektur & Design ApS. Koncernes selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har kautioneret for TG4 ApS's løbende kredit med Nordea Bank A/S samt for Nordea Kredit A/S, realkreditlån stort 3.042.000 kr., vedr. TG4 ApS's lån i ejendommen Thunøgade 4, Aarhus.

Kautionens maksimum udgør 5.100.000 kr.

Endvidere har selskabet deponeret obligationer med kursværdi pr. 31. december 2015 på 6.405.131 kr. i Nordea Bank A/S til sikkerhed for TG4 ApS's løbende kredit med Nordea Bank A/S samt for Nordea Kredit A/S, realkreditlån stort 3.042.000 kr. vedr. TG4 ApS's lån i ejendommen Thunøgade 4, Aarhus. Pr. 31. december 2015 udgør TG4 ApS's løbende gæld til Nordea Bank 1.324.740 kr.

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Arkitekt Kaare Sølvsten, Mejlgade 55, Aarhus.