

SØLVSTEN HOLDING A/S

Mejlgade 55, 3 tv
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

07/06/2017

Kaare Sølvsten
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	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: 01/01/2016 - 31/12/2016

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 2016 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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 31/05/2017

Direktion

Kaare Sølvsten

Bestyrelse

Ellen Vibeke Sølvsten

Birthe From

Kaare Sølvsten

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Sølvsten Holding A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Sølvsten Holding A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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, 31/05/2017

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, Sølvsten Arkitektur & Design ApS og Koko Vin Import IVS, 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 2016 haft et overskud på 621.341 kr. Underskud fra tidligere år har resulteret i en negativ værdi af kapitalandelen. Pr. 31. december 2016 er værdien af kapitalandelen negativ med 161.158 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 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 uændret i forhold til foregående periode.

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. Selskabets ejendom blev afhændet i sidste regnskabsår, hvorfor der kun forekommer sammenligningstal.

De ny erhvervede ejendomme er fortsat under opførsel, hvorfor der ikke forekommer drift heraf i indværende regnskabsår.

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 datterselskaberne Selskabet M55 A/S, Sølvsten Arkitektur & Design ApS og Koko Vin Import IVS. Datterselskaberne 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre eksterne omkostninger		-84.990	-117.177
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		304.357	179.853
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		12.221	39.793
Bruttoresultat		231.588	102.469
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-316.037
Resultat af ordinær primær drift		231.588	-213.568
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		23.904	32.236
Andre finansielle indtægter		1.034.309	533.063
Øvrige finansielle omkostninger		-24.103	-21.713
Ordinært resultat før skat		1.265.698	330.018
Skat af årets resultat	1	-208.826	-101.233
Årets resultat		1.056.872	228.785
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.170.000	1.600.000
Overført resultat		-113.128	-1.371.215
I alt		1.056.872	228.785

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		36.430	41.870
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	27.779
Andre værdipapirer og kapitalandele		17.387.677	17.913.311
Finansielle anlægsaktiver i alt	2	17.424.107	17.982.960
Anlægsaktiver i alt		17.424.107	17.982.960
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		402.440	348.496
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.468	4.336
Andre tilgodehavender		105.887	55.517
Periodeafgrænsningsposter		32.760	49.284
Tilgodehavender i alt		545.555	457.633
Likvide beholdninger		771.429	806.037
Omsætningsaktiver i alt		1.316.984	1.263.670
Aktiver i alt		18.741.091	19.246.630

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		700.000	700.000
Overført resultat		16.548.711	16.661.839
Forslag til udbytte		1.170.000	1.600.000
Egenkapital i alt		18.418.711	18.961.839
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		962	0
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		45.889	44.534
Skyldig selskabsskat		246.211	212.164
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		26.225	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.093	3.093
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		322.380	284.791
Gældsforpligtelser i alt		322.380	284.791
Passiver i alt		18.741.091	19.246.630

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	208.826	97.923
Ændring af udskudt skat	0	3.310
	208.826	101.233

2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	946.828	65.000
Tilgang	2.500	0
Afgang	0	-40.000
Kostpris ultimo	949.328	25.000
Nettonedskrivninger primo	-904.958	-37.221
Andel i årets resultat jf. note	304.357	-3.028
Modregning i tilgodehavende hos tilknyttede	-312.297	0
Regulering i øvrigt	0	15.249
Nettoopskrivninger ultimo	-912.898	-25.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.430	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Selskabet M55 A/S, Aarhus	51%	-315.997	621.341
Sølvsten Arkitektur & Design, Aarhus	100%	36.430	-5.440
Koko Vin Import IVS, Aarhus	51%	-11.396	-13.896

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ahead-Ejendomme ApS, Aarhus	50%	-30.498	-6.056

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomhederne Selskabet M55 A/S, Sølvsten Arkitektur & Design ApS og Koko Vin Import IVS. 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.

Selskabet har indgået betinget købsaftale vedr. køb af ejerlejlighed samt brugsret til parkeringspladser med overtalelse i 2018. Til sikkerhed for aftalen er deponeret 25.000 kr. hos sælgers ejendomsmægler. Selskabets er pligtig til at foretage deponering af restkøbesummen, kr. 4.575.000, alternativt stille bankgaranti for betaling af restkøbesummen senest 8 dage før overtagelsesdagen, der er aftalt til 21.12.2018. Ejendommen er under opførelse.

Selskabet har indgået betinget købsaftale vedr. køb af ejerlejlighed med overtalelse i 2018. Til sikkerhed for aftalen er deponeret 25.000 kr. hos sælgers ejendomsmægler. Selskabets er pligtig til at foretage deponering af restkøbesummen, kr. 1.300.000, alternativt stille bankgaranti for betaling af restkøbesummen senest 8 dage før overtagelsesdagen, der er aftalt til 21.12.2018. Ejendommen er under opførelse.

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 2016 på 5.423.783 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 2016 udgør TG4 ApS's løbende gæld til Nordea Bank 1.644.865 kr.

Selskabet har indgået betinget købsaftale vedr. køb af ejerlejlighed samt brugsret til parkeringspladser med overtalelse i 2018. Til sikkerhed for aftalen er deponeret 25.000 kr. hos sælgers ejendomsmægler. Selskabets bankforbindelse har stillet garanti på 5.075.000 kr. til sikkerhed for købers opfyldelse af købsaftale vedr. ejerlejlighed samt betaling for brugsret til parkeringsplads. Ejendommen er under opførelse.

Selskabet har indgået betinget købsaftale vedr. køb af ejerlejlighed med overtalelse i 2018. Til sikkerhed for aftalen er deponeret 25.000 kr. hos sælgers ejendomsmægler. Selskabets bankforbindelse har stillet garanti på 1.300.000 kr. til sikkerhed for købers opfyldelse af købsaftalen. Ejendommen er under opførelse.

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.