

SØLVSTEN HOLDING A/S

Mejlgade 55, 3 tv
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

07/06/2018

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
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

SØLVSTEN HOLDING A/S

Mejlgade 55, 3 tv

8000 Aarhus C

Telefonnummer: 86194233

CVR-nr: 24209083

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

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 2017 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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 31/05/2018

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 2017 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, 31/05/2018

Tore Christensen , mne19690

Statsautoriseret revisor

RISSKOV REVISION STATSAUTORISERET 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, det associerede selskab Ahead-Ejendomme ApS samt besiddelse af øvrige værdipapirer og kapitalandele.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets datterselskab Selskabet M55 A/S har i de seneste regnskabsår haft et overskud på 704.428 kr. Underskud fra tidligere år har resulteret i en negativ værdi af kapitalandelen. Pr. 31. december 2017 er værdien af kapitalandelen negativ med 118.784 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.

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

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

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.

Likvider

Likvider midler omfatter indestående af likvide beholdninger i pengeinstitutter.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre eksterne omkostninger		-88.170	-84.990
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		41.327	304.357
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	12.221
Bruttoresultat		-46.843	231.588
Resultat af ordinær primær drift		-46.843	231.588
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		13.531	23.904
Andre finansielle indtægter		859.974	1.034.309
Øvrige finansielle omkostninger		-16.063	-24.103
Ordinært resultat før skat		810.599	1.265.698
Skat af årets resultat	1	-171.072	-208.826
Årets resultat		639.527	1.056.872
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		825.000	1.170.000
Overført resultat		-185.473	-113.128
I alt		639.527	1.056.872

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		31.790	36.430
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		17.496.634	17.387.677
Finansielle anlægsaktiver i alt	2	17.528.424	17.424.107
Anlægsaktiver i alt		17.528.424	17.424.107
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		320.164	402.440
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.604	4.468
Andre tilgodehavender		64.744	105.887
Periodeafgrænsningsposter		25.609	32.760
Tilgodehavender i alt		415.121	545.555
Likvide beholdninger		448.109	771.429
Omsætningsaktiver i alt		863.230	1.316.984
Aktiver i alt		18.391.654	18.741.091

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		700.000	700.000
Overført resultat		16.363.238	16.548.711
Forslag til udbytte		825.000	1.170.000
Egenkapital i alt		17.888.238	18.418.711
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.497	962
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		47.284	45.889
Skyldig selskabsskat		68.021	246.211
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		26.225	26.225
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		359.389	3.093
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		503.416	322.380
Gældsforpligtelser i alt		503.416	322.380
Passiver i alt		18.391.654	18.741.091

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	700.000	16.548.711	1.170.000	18.418.711
Betalt udbytte			-1.170.000	-1.170.000
Årets resultat		-185.473	825.000	639.527
Egenkapital, ultimo	700.000	16.363.238	825.000	17.888.238

Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017	2016
	kr.	kr.
Aktuel skat	171.072	208.826
Ændring af udskudt skat	0	0
	<u>171.072</u>	<u>208.826</u>

2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	949.328	25.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	949.328	25.000
Nettonedskrivninger primo	-912.898	-25.000
Andel i årets resultat jf. note	41.326	-3.854
Modregning i tilgodehavende hos tilknyttede	-45.966	0
Regulering i øvrigt	0	3.854
Nettoopskrivninger ultimo	-917.538	-25.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.790	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Selskabet M55 A/S, Aarhus	51%	-232.910	83.087
Sølvsten Arkitektur & Design, Aarhus	100%	31.790	-4.640
Koko Vin Import IVS, Aarhus	51%	-4.352	7.044

Resultat og egenkapital for Koko Vin Import IVS, Aarhus er optaget i henhold til meddelte oplysninger.

Der er ikke modtaget årsrapport for selskabet. Afvigelser mellem meddelte oplysninger og endelig årsrapport anses for uvæsentlige.

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ahead-Ejendomme ApS, Aarhus	50%	-38.206	-7.708

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 2017 på 4.802.248 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 2017 udgør TG4 ApS's løbende gæld til Nordea Bank 1.778.029 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.