

Svanstrøm Holding ApS  
Brunmose 10, Ødsted  
7100 Vejle


CVR-nr.: 30587812

---

Årsrapport for 2016

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. maj 2017

  
Henrik Svanstrøm Luxhøi  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Svanstrøm Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

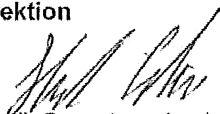
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ødsted, den 31. maj 2017

**Direktion**



Henrik Svanstrøm Luxhøj

## Til kapitalejerne i Svanstrøm Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Svanstrøm Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 31. maj 2017

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 32 28 52 04



Brian Christensen  
statsautoriseret revisor

**Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed samt at fungere som holdingselskab.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### GENERELT

Årsregnskabet for Svanstrøm Holding ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser vedrørende regnskabsklasse C.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Dette har ikke givet anledning til ændringer i indregning og måling.

Loven har imidlertid medført nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav. Bortset fra de ændrede krav, som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015, er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Generelt om indregning og måling**

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af andre eksterne omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, låneomkostninger samt tillæg og godtgørelser 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.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

## **BALANCEN**

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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



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

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2016	2015
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>-25.388</b>	<b>-10.080</b>
1 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	573.556	790.094
Andre finansielle indtægter .....	4.948	5.885
Andre finansielle omkostninger .....	-27.496	-45.408
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>525.620</b>	<b>740.491</b>
<b>Årets resultat</b> .....	<b>525.620</b>	<b>740.491</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret.....	154.543	0
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	573.556	435.750
Overført resultat.....	-202.479	304.741
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>525.620</b>	<b>740.491</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

	2016	2015
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	50.000	0
3 Kapitalandele i associerede virksomheder .....	3.365.880	2.792.324
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>3.415.880</b>	<b>2.792.324</b>
<b>Anlægsaktiver .....</b>	<b>3.415.880</b>	<b>2.792.324</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	170.334	166.445
Andre tilgodehavender .....	20.313	39.953
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>190.647</b>	<b>206.398</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>0</b>	<b>5.560</b>
<b>Omsætningsaktiver .....</b>	<b>190.647</b>	<b>211.958</b>
<b>Aktiver .....</b>	<b>3.606.527</b>	<b>3.004.282</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

	2016	2015
Anpartskapital.....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.094.079	2.520.523
Overført resultat.....	-13.231	189.248
	<u>3.205.848</u>	<u>2.834.771</u>
<b>4 Egenkapital.....</b>		
Kreditinstitutter.....	321.912	58.388
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	8.500	8.500
Selskabsskat.....	69.485	69.485
Anden gæld .....	0	16.199
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	782	16.939
	<u>400.679</u>	<u>169.511</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		
<b>Gældsforpligtelser .....</b>	<b>400.679</b>	<b>169.511</b>
	<u>400.679</u>	<u>169.511</u>
<b>Passiver .....</b>	<b>3.606.527</b>	<b>3.004.282</b>

- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2016	2015
<b>1 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Resultatandele fra associerede virksomheder efter skat .....	573.556	435.750
Fortjeneste ved salg af anparter i associerede virksomheder .....	0	354.344
	<u>573.556</u>	<u>790.094</u>
<b>2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Tilgang i årets løb .....	50.000	0
Kostpris 31. december 2016	<u>50.000</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 .....</b>	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>0</b></u>

Selskabet ejer 100 % af anpartskapitalen nom. kr. 50.000 i PL Ejendomsservice ApS, Bleggaardsgade 6, 7100 Vejle.

<b>3 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris, primo.....	271.801	271.801
Tilgang i årets løb .....	0	17.156
Afgang i årets løb.....	0	-17.156
Kostpris 31. december 2016	<u>271.801</u>	<u>271.801</u>
Op- og nedskrivninger primo.....	2.520.523	2.084.773
Årets resultatandele .....	573.556	435.750
Op- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>3.094.079</u>	<u>2.520.523</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 .....</b>	<u><b>3.365.880</b></u>	<u><b>2.792.324</b></u>

Selskabet ejer 25,7 % af aktiekapitalen nom. kr. 192.750 i CS Ejendomsinvest A/S, Bleggaardsgade 6, 7100 Vejle.

## NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..	2.520.523	0	573.556	3.094.079
Overført resultat.....	189.248	0	-202.479	-13.231
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	-154.543	154.543	0
	<u>2.834.771</u>	<u>-154.543</u>	<u>525.620</u>	<u>3.205.848</u>

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

For den tilknyttede virksomhed PL Ejendomsservice ApS er selskabet selvskyldnerkautionist for følgende:

- Det samlede mellemværende med Den Jyske Sparekasse. Mellemværendet udgør pr. 31. december 2016 kr. 78.568.

For den associerede virksomhed CS Ejendomsinvest A/S er selskabet selvskyldnerkautionist for følgende:

- Det samlede mellemværende med Den Jyske Sparekasse. Mellemværendet udgør pr. 31. december 2016 kr. 2.003.180.
- Det samlede mellemværende med Nykredit A/S. Mellemværendet udgør pr. 31. december 2016 kr. 10.633.812.
- Prioritetsgæld i ejendommene Viborgvej 1 og Houmannsgade 52 hos DLR Kredit A/S. Prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2016 kr. 3.922.690.

For den associerede virksomhed Bent Nielsen ApS er selskabet selvskyldnerkautionist for følgende:

- Prioritetsgæld i ejendommen Vesterbrogade 24 hos DLR Kredit A/S. Prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2016 kr. 5.940.000.

Live In It ApS er selskabet selvskyldnerkautionist for følgende:

- Det samlede mellemværende med Nykredit A/S. Mellemværendet udgør pr. 31. december 2016 kr. 4.083.619.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2016 0 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem såvel Svanstrøm Holding ApS, CS Ejendomsinvest A/S samt det i 2013 spaltede Svanstrøm og Sørensen ApS og Den Jyske Sparekasse er aktierne nom. kr. 192.750 i CS Ejendomsinvest A/S håndpantet. Mellemværendet udgør for Svanstrøm Holding ApS pr. 31. december 2016 kr. 263.646, for CS Ejendomsinvest A/S kr. 2.003.180 og for det spaltede Svanstrøm og Sørensen ApS kr. 58.267.