

Svanstrøm Holding ApS  
Brunmose 10, Ødsted  
7100 Vejle

CVR-nr.: 30587812

---

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2017

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. maj 2018



---

Henrik Svanstrøm Luxhøi  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

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

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ødsted, den 31. maj 2018

**Direktion**



Henrik Svanstrøm Luxhøj

## **Til kapitalejerne i Svanstrøm Holding ApS**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Svanstrøm Holding ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 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 revisionshandlinger 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 2018

**Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32283201

  
Brian Christensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 24854

**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 2017 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

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.

## **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 tilknyttede- og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede- 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 er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders 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 tilknyttede 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.

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.

### **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.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.



### **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**

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for 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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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.

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

	2017	2016
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>-10.104</b>	<b>-25.388</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	137.985	0
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder .....	233.317	573.556
Andre finansielle indtægter .....	6.941	4.948
Andre finansielle omkostninger .....	-37.592	-27.496
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>330.547</b>	<b>525.620</b>
Skat af årets resultat .....	8.954	0
<b>Årets resultat</b> .....	<b>339.501</b>	<b>525.620</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret .....	0	154.543
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	371.302	573.556
Overført resultat.....	-31.801	-202.479
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>339.501</b>	<b>525.620</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

	2017	2016
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	187.985	50.000
2 Kapitalandele i associerede virksomheder .....	3.599.197	3.365.880
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>3.787.182</b>	<b>3.415.880</b>
<b>Anlægsaktiver .....</b>	<b>3.787.182</b>	<b>3.415.880</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	35.508	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	147.756	170.334
Andre tilgodehavender .....	17.201	20.313
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>200.465</b>	<b>190.647</b>
<b>Omsætningsaktiver .....</b>	<b>200.465</b>	<b>190.647</b>
<b>Aktiver .....</b>	<b>3.987.647</b>	<b>3.606.527</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

	2017	2016
Anpartskapital.....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	3.465.381	3.094.079
Overført resultat.....	-45.032	-13.231
<b>3 Egenkapital.....</b>	<b>3.545.349</b>	<b>3.205.848</b>
Kreditinstitutter.....	336.977	321.912
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	8.500	8.500
Selskabsskat.....	96.039	69.485
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	782	782
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>442.298</b>	<b>400.679</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>442.298</b>	<b>400.679</b>
<b>Passiver.....</b>	<b>3.987.647</b>	<b>3.606.527</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2017	2016
<b>1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris, primo.....	50.000	0
Tilgang i årets løb .....	0	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Kostpris 31. december 2017	50.000	50.000
Årets resultatandele .....	137.985	0
	<u>137.985</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2017	137.985	0
	<u>137.985</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 .....</b>	<b><u>187.985</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

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

<b>2 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris, primo.....	271.801	271.801
	<u>271.801</u>	<u>271.801</u>
Kostpris 31. december 2017	271.801	271.801
	<u>271.801</u>	<u>271.801</u>
Op- og nedskrivninger primo.....	3.094.079	2.520.523
Årets resultatandele .....	233.317	573.556
	<u>3.327.396</u>	<u>3.094.079</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2017	3.327.396	3.094.079
	<u>3.327.396</u>	<u>3.094.079</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 .....</b>	<b><u>3.599.197</u></b>	<b><u>3.365.880</u></b>

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

## NOTER

		2017	2016
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	3.094.079	371.302	3.465.381
Overført resultat.....	-13.231	-31.801	-45.032
	<u>3.205.848</u>	<u>339.501</u>	<u>3.545.349</u>

### 4 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 2017 kr. 32.637.
- To leasingkontrakter indgået med Peugeot Finans v/Jyske Finans A/S på samlet kr. 130.749 og med en løbetid på 15-25 mdr.

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 2017 kr. 7.380.381.
- Det samlede mellemværende med Nykredit A/S. Mellemværendet udgør pr. 31. december 2017 kr. 14.161.913.
- Prioritetsgæld i ejendommene Viborgvej 1 og Houmannsgade 52 hos DLR Kredit A/S. Prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2017 kr. 3.788.825.

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 2017 kr. 5.940.000.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationselskab 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 2017 26.554 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 5 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 håndpantset. Mellemværendet udgør for Svanstrøm Holding ApS pr. 31. december 2017 kr. 278.399, for CS Ejendomsinvest A/S kr. 7.380.381 og for det spaltede Svanstrøm og Sørensen ApS kr. 58.578.