

Svanstrøm Holding ApS
Brunmose 10, Ødsted
7100 Vejle

CVR-nr.: 30587812

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Svanstrøm Holding ApS.

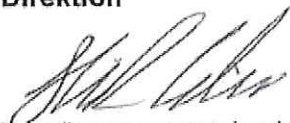
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ødsted, den 31. maj 2016

Direktion



Henrik Svanstrøm Luxhøj

Til kapitalejerne af Svanstrøm Holding ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Svanstrøm Holding ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

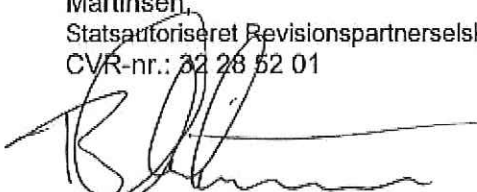
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 31. maj 2016

Martinsen,
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 32 28 52 01



Brian Christensen
Statsautoriseret Revisor

GENERELT

Årsregnskabet for Svanstrøm Holding ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning ved udlejning, investeringsejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når ydelsen er forfalden.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Selskabets ejendomsportefølje omfattede en boligudlejningsejendom, som er solgt i 2014.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

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 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 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.

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 aktivets 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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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.

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

	2015	2014
Bruttofortjeneste	-10.080	3.035
1 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder ..	790.094	511.346
2 Andre finansielle indtægter	5.885	0
Andre finansielle omkostninger	-45.408	-59.122
Resultat før skat	740.491	455.259
Årets resultat	740.491	455.259
Forslag til resultatdisponering		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..	435.750	511.346
Overført resultat	304.741	-56.087
Disponeret i alt	740.491	455.259

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

	2015	2014
Grunde og bygninger.....	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	0	0
3 Kapitalandele i associerede virksomheder.....	2.792.324	2.356.574
Finansielle anlægsaktiver.....	2.792.324	2.356.574
Anlægsaktiver.....	2.792.324	2.356.574
Tilgodehavender hos associerede virksomheder.....	166.445	227.642
Andre tilgodehavender.....	39.953	29.113
Tilgodehavender.....	206.398	256.755
Likvide beholdninger.....	5.560	0
Omsætningsaktiver.....	211.958	256.755
Aktiver.....	3.004.282	2.613.329

BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

	2015	2014
Anpartskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.520.523	2.084.773
Overført resultat	189.248	-115.493
4 Egenkapital	2.834.771	2.094.280
Kreditinstitutter	58.388	407.475
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.500	8.500
Selskabsskat	69.485	69.485
Anden gæld	16.199	13.231
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	16.939	20.358
Kortfristede gældsforpligtelser	169.511	519.049
Gældsforpligtelser	169.511	519.049
Passiver	3.004.282	2.613.329
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Selskabets hovedaktivitet		

NOTER

	2015	2014
1 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		
Resultatandele fra associerede virksomheder efter skat	435.750	511.346
Fortjeneste ved salg af anparter i associerede virksomheder	354.344	0
	<u>790.094</u>	<u>511.346</u>
2 Andre finansielle indtægter		
Renter, omsætningsaktiver.....	4.086	0
Renter, associerede virksomheder.....	1.799	0
	<u>5.885</u>	<u>0</u>
3 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris, primo.....	271.801	271.801
Tilgang i årets løb.....	17.156	0
Afgang i årets løb.....	-17.156	0
	<u>271.801</u>	<u>271.801</u>
Kostpris 31. december 2015		
Op- og nedskrivninger primo.....	2.084.773	1.573.427
Årets resultatandele.....	435.750	511.346
	<u>2.520.523</u>	<u>2.084.773</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2015		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	<u>2.792.324</u>	<u>2.356.574</u>

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

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	2.084.773	435.750	2.520.523
Overført resultat	-115.493	304.741	189.248
	<u>2.094.280</u>	<u>740.491</u>	<u>2.834.771</u>

Selskabets anpartskapital på kr. 125.000 er fordelt i anparter á kr. 1 og multipla heraf.

5 Eventualposter mv.

Selskabet er selvskyldnerkautionist for den associerede virksomhed CS Ejendomsinvest A/S' samlede mellemværende med Den Jyske Sparekasse. Mellemværendet udgør pr. 31. december 2015 kr. 6.306.830.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem såvel CS Ejendomsinvest A/S samt det i 2013 spaltede Svanstrøm og Sørensen ApS og Den Jyske Sparekasse er aktierne nom. kr. 128.500 i CS Ejendomsinvest A/S håndpantset. Mellemværendet udgør for CS Ejendomsinvest A/S pr. 31. december 2015 kr. 6.306.830 og for det spaltede Svanstrøm og Sørensen ApS kr. 58.389.

7 Selskabets hovedaktivitet

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