


Svanstrøm Holding ApS
Brunmose 10, Ødsted
7100 Vejle

CVR-nr.: 30587812

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27. maj 2019



Henrik Svanstrøm Luxhøi
Dirigent

Påtegninger

Ledespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance 11

Noter..... 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ødsted, den 27. maj 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 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.

- 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 27. maj 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32 28 52 01

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 er som forventet.

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 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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 administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede 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.

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 nominal 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

	2018	2017
Bruttofortjeneste	-11.892	-10.104
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	187.081	137.985
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	-165.156	233.317
Andre finansielle indtægter	860	6.941
Andre finansielle omkostninger	-33.379	-37.592
Resultat før skat	-22.486	330.547
Skat af årets resultat.....	9.770	8.954
Årets resultat	-12.716	339.501
 Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	108.000	0
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	21.925	371.302
Overført resultat.....	-142.641	-31.801
Disponeret i alt	-12.716	339.501

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

	2018	2017
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	375.066	187.985
2 Kapitalandele i associerede virksomheder	3.434.041	3.599.197
Finansielle anlægsaktiver	3.809.107	3.787.182
Anlægsaktiver	3.809.107	3.787.182
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	29.404	35.508
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	147.756
Andre tilgodehavender	13.061	17.201
Tilgodehavender	42.465	200.465
Likvide beholdninger	434.004	0
Omsætningsaktiver	476.469	200.465
Aktiver	4.285.576	3.987.647

BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

	2018	2017
Anpartskapital.....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.162.306	3.465.381
Overført resultat.....	137.327	-45.032
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	108.000	0
3 Egenkapital.....	3.532.633	3.545.349
Kreditinstitutter.....	58.391	336.977
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	8.500	8.500
Gæld til associerede virksomheder.....	605.105	0
Selskabsskat.....	80.165	96.039
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	782	782
Kortfristede gældsforpligtelser.....	752.943	442.298
Gældsforpligtelser.....	752.943	442.298
Passiver.....	4.285.576	3.987.647
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2018	2017
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo.....	50.000	50.000
Kostpris 31. december 2018	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Op- og nedskrivninger primo.....	137.985	0
Årets resultatandele.....	187.081	137.985
Op- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>325.066</u>	<u>137.985</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>375.066</u>	<u>187.985</u>

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

2 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris, primo.....	271.801	271.801
Kostpris 31. december 2018	<u>271.801</u>	<u>271.801</u>
Op- og nedskrivninger primo.....	3.327.396	3.094.079
Årets resultatandele.....	-165.156	233.317
Op- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>3.162.240</u>	<u>3.327.396</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>3.434.041</u>	<u>3.599.197</u>

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

NOTER

3 Egenkapital

Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..	3.465.381	-325.000	21.925	3.162.306
Overført resultat.....	-45.032	325.000	-142.641	137.327
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	0	108.000	108.000
	<u>3.545.349</u>	<u>0</u>	<u>-12.716</u>	<u>3.532.633</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 2018 kr. 42.259.
- En leasingkontrakt indgået med Peugeot Finans v/Jyske Finans A/S på kr. 50.391 og med en løbetid på 13 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 2018 kr. 75.000.
- Det samlede mellemværende med Nykredit A/S. Mellemværendet udgør pr. 31. december 2018 kr. 16.229.774.
- Det samlede mellemværende med DLR Kredit A/S. Mellemværendet udgør pr. 31. december 2018 kr. 3.673.000.

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

- Det samlede mellemværende med DLR Kredit A/S. Mellemværendet udgør pr. 31. december 2018 kr. 5.650.500.

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 2018 10.680 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 2018 kr. 0, for CS Ejendomsinvest A/S kr. 75.000 og for det spaltede Svanstrøm og Sørensen ApS kr. 58.390.