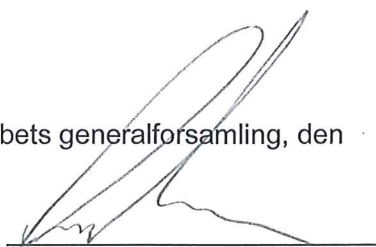


Svanstrøm & Sørensen ApS
Stejlbjergvej 12
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 32078990

Årsrapport for 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5 1 4 2013



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse.....	8
Balance	9
Noter.....	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2012 for Svanstrøm & Sørensen ApS.

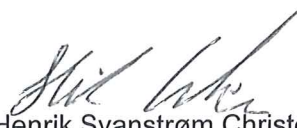
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 4. april 2013

Direktion



Henrik Svanstrøm Christensen



Anders Christian Sørensen

Til kapitalejerne af Svanstrøm & Sørensen ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Svanstrøm & Sørensen ApS for perioden 1. januar - 31. december 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 4. april 2013

Martinsen,
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Brian Christensen
Statsautoriseret Revisor

GENERELT

Årsregnskabet for Svanstrøm & Sørensen ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse og fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, regulering af investeringsaktiver og tilhørende gæld til dagsværdi 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 omfatter boligudlejningsejendomme og afkastet fastsættes på markedsniveau til 6%.

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 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.

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.

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 netto skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2012	2011
Bruttofortjeneste	16.999	-89.768
Driftsresultat	16.999	-89.768
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	756.482	328.432
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder ..	0	31.952
1 Andre finansielle indtægter	57.553	61.622
2 Andre finansielle omkostninger	-101.872	-194.692
Resultat før skat	729.162	137.546
Skat af årets resultat	8.800	10.925
Årets resultat	737.962	148.471
Forslag til resultatdisponering		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode .	756.482	404.814
Overført resultat.....	-18.520	-256.343
Disponeret i alt	737.962	148.471

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	<u>AKTIVER</u>	
	2012	2011
Investeringsejendomme	600.000	600.000
Materielle anlægsaktiver	600.000	600.000
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.515.014	1.758.532
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
Finansielle anlægsaktiver	2.515.014	1.758.532
Anlægsaktiver	3.115.014	2.358.532
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	723.043	1.246.053
Udskudt skatteaktiv	19.725	10.925
Tilgodehavender	742.768	1.256.978
Omsætningsaktiver	742.768	1.256.978
Aktiver	3.857.782	3.615.510

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	<u>PASSIVER</u>	
	2012	2011
Anpartskapital.....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	2.258.014	1.501.532
Overført resultat.....	87.022	105.542
5 Egenkapital.....	2.470.036	1.732.074
Kreditinstitutter.....	791.340	801.482
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	17.501	18.800
Selskabsskat.....	0	142.988
Anden gæld	578.905	920.166
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.387.746	1.883.436
Gældsforpligtelser	1.387.746	1.883.436
Passiver.....	3.857.782	3.615.510
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Selskabets hovedaktivitet		

NOTER

	2012	2011
1 Andre finansielle indtægter		
Renter mellemværende tilknyttede virksomheder	57.553	61.622
	<u>57.553</u>	<u>61.622</u>
2 Andre finansielle omkostninger		
Kursregulering	935	-1.739
Renter kreditinstitutter	63.018	72.741
Låneomkostninger	3.300	1.752
Renter, ej skattemæssigt fradrag	1.776	0
Renter mellemværende selskabsdeltagere	32.843	42.100
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	0	72.900
Tillæg til selskabsskat	0	6.938
	<u>101.872</u>	<u>194.692</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	257.000	0
Tilgang i årets løb	0	257.000
	<u>257.000</u>	<u>257.000</u>
Kostpris 31. december 2012	257.000	257.000
Op- og nedskrivninger primo	1.501.532	1.173.100
Årets resultatandele	756.482	328.432
	<u>2.258.014</u>	<u>1.501.532</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2012	2.258.014	1.501.532
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>2.515.014</u>	<u>1.758.532</u>

Selskabet ejer 51,4% af anparterne i CS Ejendomsinvest A/S, Langelinie 58B, st. tv., 7100 Vejle.

NOTER

	2012	2011
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris, primo.....	0	250.000
Tilgang i årets løb	0	250.000
Afgang i årets løb.....	0	-500.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2012		
Op- og nedskrivninger primo	0	1.141.148
Merværdi i forbindelse med køb og salg	0	31.952
Tilbageførte op- og nedskrivninger på afhændede kapitalandele.....	0	-1.173.100
	<u>0</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2012		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet ejede 1. januar 2011 50% af CS Ejendomsinvest A/S, Langelinie 58B, st. tv. Der blev efterfølgende tilkøbt yderligere 50% samt solgt 48,6%, hvorefter værdierne er overgået til tilknyttede virksomheder.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.501.532	756.482	2.258.014
Overført resultat.....	105.542	-18.520	87.022
	<u>1.732.074</u>	<u>737.962</u>	<u>2.470.036</u>

Selskabets anpartskapital på kr. 125.000 er fordelt i anparter á kr. 100 og multipla heraf.

6 Eventualposter mv.

Selskabet er selvskyldnerkautionist for den tilknyttede virksomhed CS Ejendomsinvest A/S' samlede mellemværende med Den Jyske Sparekasse. Mellemværendet udgør pr. 31. december 2012 kr. 1.794.948.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ringkøbing Landbobank A/S er deponeret ejerpantebrev kr. 665.000 med pant i ejendommen Lille Nygade 9, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2012 udgør kr. 600.000.

8 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at fungere som holdingselskab samt drive investeringsvirksomhed indenfor ejendomsbranchen.