

Kontorhuset Svendborg A/S

Gerritsgade 31
5700 Svendborg

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14/04/2017

Launy Sørensen Lindahl
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Kontorhuset Svendborg A/S
Gerritsgade 31
5700 Svendborg

CVR-nr: 15134399
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor Erik Ø. Wulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Abildvej 5
5700 Svendborg
DK Danmark
CVR-nr: 14257284
P-enhed: 1002954504

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Kontorhuset Svendborg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 13/03/2017

Direktion

Launy Sørensen Lindahl

Bestyrelse

Anne Birgitte Lindahl
Formand

Launy Sørensen Lindahl

Mette Lindahl

Michael Lindahl

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Kontorhuset Svendborg A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kontorhuset Svendborg A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter samt 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 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 regnskabet

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 regnskabet

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 regnskabsbrugerne 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.

Svendborg, 13/03/2017

Erik Ø. Wulff
statsaut. revisor
Erik Ø. Wulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR: 14257284

Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen Abildvej 5 A-G, Svendborg.

Årets resultat er opgjort til et overskud på kr. 601.827.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 17.261.697 og en egenkapital på kr. 5.905.884.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Enkelte regler fra Regnskabsklasse C er tilvalgt.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse af ejendommen, ejendomsskatter, forsikringer og administration m.v.

Bruttofortjeneste

I den eksterne årsrapport har selskabet valgt at sammendrage posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger under betegnelsen bruttofortjeneste.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger vedrører renter og omkostninger af prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

Selskabsskatten består af 22% af den skattepligtige indkomst samt af regulering af udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med Lindahl Holding ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomst og med fuld fordeling vedrørende skattemæssige underskud.

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Ejendommen og driftsmateriel er målt til anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som anskaffelsessum med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Ejendommen - 50 år - scrapværdi, kr. 0.

Driftsmateriel - 5 år - scrapværdi, kr. 0.

Årets anskaffelser med en enhedspris på under kr. 15.000 er afskrevet 100%.

OMSÆTNINGSAKTIVER

Tilgodehavender er målt til nominel værdi efter fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter individuel vurdering.

HENSATTE FORPLIGTELSER

Der er afsat udskudt skat med 22%.

Der er beregnet udskudt skat af genvundne afskrivninger på ejendommen og af forskellen på den skattemæssige værdi og den regnskabsmæssige værdi på driftsmateriel og periodeafgrænsningsposter.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte omkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.624.787	1.837.107
Personaleomkostninger	1	-209.031	-291.490
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-407.095	-414.995
Resultat af ordinær primær drift		1.008.661	1.130.622
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		104.126	84.253
Andre finansielle indtægter		23.090	16.067
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-27.127	-31.449
Andre finansielle omkostninger		-280.466	-842.621
Ordinært resultat før skat		828.284	356.872
Skat af årets resultat		-226.457	-33.368
Årets resultat		601.827	323.504
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		601.827	323.504
I alt		601.827	323.504

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		11.777.696	12.174.366
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.875	12.300
Materielle anlægsaktiver i alt		11.779.571	12.186.666
Anlægsaktiver i alt		11.779.571	12.186.666
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.978	105.306
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.932.564	4.207.394
Andre tilgodehavender		891.167	791.350
Periodeafgrænsningsposter		7.146	7.087
Tilgodehavender i alt		3.840.855	5.111.137
Likvide beholdninger		1.641.271	1.156.159
Omsætningsaktiver i alt		5.482.126	6.267.296
Aktiver i alt		17.261.697	18.453.962

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		3.905.884	3.304.057
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		5.905.884	5.304.057
Hensættelse til udskudt skat		1.416.702	1.394.709
Hensatte forpligtelser i alt		1.416.702	1.394.709
Gæld til realkreditinstitutter		8.255.931	8.639.098
Deposita		350.218	392.118
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	8.606.149	9.031.216
Gæld til realkreditinstitutter		384.336	375.669
Leverandører af varer og tjenesteydelser		100.303	162.219
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		507.308	1.728.924
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		341.015	457.168
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.332.962	2.723.980
Gældsforpligtelser i alt		9.939.111	11.755.196
Passiver i alt		17.261.697	18.453.962

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	2.000.000	3.304.057	0	5.304.057
Betalt udbytte			0	0
Årets resultat		601.827	0	601.827
Egenkapital, ultimo	2.000.000	3.905.884	0	5.905.884

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Arbejds løn	274.978	281.828
Arbejds løn, viderefaktureret	-75.000	
Sociale omkostninger	9.053	9.662
	209.031	291.490

Der har i gennemsnit været beskæftiget 1 medarbejder.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld 31/12 2015 kr.	Gæld 31/12 2016 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Nykredit, 2,2872% kontantlån	9.042.935	8.667.265	384.336	6.654.853
Amortiserede låneomkostninger	-28.168	-26.998		
Ejerpantebrev, nom. 1.000.000				
Depositum	392.118	350.218		
	9.406.885	8.990.485	384.336	6.654.853

Nykredit, skattemæssig kursværdi, kr. 8.885.227.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Lejeforpligtelse, 2017 - 2020, kr. 26.715.

Selskabet er sambeskattet med Lindahl Holding ApS. Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter. Hæftelsen fremgår af administrationsselskabets årsrapport, Lindahl Holding ApS.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, kr. 8.667.265, er der givet pant i ejendommen Abildvej 5 A-G, Svendborg. Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev, nom. kr. 1.000.000, i samme ejendom til sikkerhed for mellemværendet med Nykredit og Lindschou ApS' mellemværende med Nykredit. Ejendommens regnskabsmæssige værdi, kr. 11.777.696.

5. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Moderselskabet, Lindl Group A/S, ejer samtlige aktier.