



**KONTORHUSET SVENDBORG A/S
GERRITSGADE 31
SVENDBORG**

CVR. NR. 15 13 43 99

ÅRSRAPPORT 2018

(28. regnskabsår)

**Fremlagt og godkendt på den
ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2019**

Launy Sørensen Lindahl
dirigent



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 30. april 2019

DIREKTION

Launy Sørensen Lindahl

BESTYRELSE

Anne Birgitte Lindahl
Formand

Launy Sørensen Lindahl

Mette Lindahl

Michael Lindahl



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Kontorhuset Svendborg A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kontorhuset Svendborg A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 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 den 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 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 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 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.



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.

Svendborg, den 30. april 2019

N.G. CHRISTENSEN
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR nr. 38 69 59 16

Erik Ø. Wulff
statsaut. revisor
mne9508



LEDELSESBERETNING

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

Årets resultat er opgjort til et overskud på kr. 471.017.

Låneomkostninger og kurstab, kr. 220.385, er udgiftsført i forbindelse med omprioritering af kreditforeningslån i 2018.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 17.756.226 og en egenkapital på kr. 6.975.612.

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet modtaget opsigelser af lejemål for et betydeligt beløb.

De forventede mindre lejeindtægter påregnes beløbsmæssigt at overstige besparelser på de finansielle omkostninger.

På denne baggrund forventes årets resultat i 2019 at blive positivt på et mindre niveau i forhold til realiseret i 2018.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning / huslejeindtægt

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, herunder omprioritering.

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.



BALANCEN

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%.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed er målt til nominel værdi.

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.

Gældsforpligtelser

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 nominel værdi.



RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2018 - 31. DECEMBER 2018

Noter	2018	2017 t.kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.494.394	1.541
1 Personaleomkostninger	<u>-123.736</u>	<u>-226</u>
DRIFTSRESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	1.370.658	1.315
Afskrivninger af anlægsaktiver	<u>-410.404</u>	<u>-399</u>
DRIFTSRESULTAT	960.254	916
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	72.222	91
Andre finansielle indtægter	18.717	25
Øvrige finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-5.682	-6
Andre finansielle omkostninger	<u>-447.043</u>	<u>-270</u>
RESULTAT FØR SKAT	598.468	756
Skat af årets resultat	<u>-127.451</u>	<u>-157</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>471.017</u>	<u>599</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte	1.000.000	0
Overført til næste år	<u>-528.983</u>	<u>599</u>
DISPONERET I ALT	<u>471.017</u>	<u>599</u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

AKTIVER

Noter	2018	2017 t.kr.
Ejendommen Abildvej 5 A-G, Svendborg	10.984.356	11.381
Driftsmateriel	<u>183.251</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>11.167.607</u>	<u>11.381</u>
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	<u>2.651.907</u>	<u>2.749</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>2.651.907</u>	<u>2.749</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>13.819.514</u>	<u>14.130</u>
Tilgodehavender fra salg	46.821	106
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.608.416	319
Andre tilgodehavender	1.013.714	977
Periodeafgrænsningsposter	<u>6.606</u>	<u>6</u>
Tilgodehavender	<u>2.675.557</u>	<u>1.408</u>
Likvide beholdninger	<u>1.261.155</u>	<u>1.707</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>3.936.712</u>	<u>3.115</u>
AKTIVER	<u><u>17.756.226</u></u>	<u><u>17.245</u></u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

PASSIVER

Noter	2018	2017
		t.kr.
2 Aktiekapital	2.000.000	2.000
3 Overført resultat	3.975.612	4.505
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
	<u>6.975.612</u>	<u>6.505</u>
EGENKAPITAL		
Hensættelser til udskudt skat	1.306.917	1.362
	<u>1.306.917</u>	<u>1.362</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER		
4 Prioritetsgæld	7.759.855	7.902
Huslejedepositum	361.763	350
	<u>8.121.618</u>	<u>8.252</u>
Langfristede gældsforpligtelser		
4 Prioritetsgæld, afdrag 2019	359.000	355
Leverandører af varer og tjenesteydelser	91.919	104
Gæld til tilknyttede virksomheder	459.708	292
Anden gæld	441.452	375
	<u>1.352.079</u>	<u>1.126</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>9.473.697</u>	<u>9.378</u>
PASSIVER	<u>17.756.226</u>	<u>17.245</u>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

	2018	2017
1 PERSONALEOMKOSTNINGER		t.kr.
Løn	267.784	291
Løn, viderefaktureret	-156.000	-75
Sociale omkostninger	<u>11.952</u>	<u>10</u>
	<u><u>123.736</u></u>	<u><u>226</u></u>
Der har i gennemsnit været beskæftiget 1 medarbejder i 2018 og 2017.		
2 AKTIEKAPITAL		
1 stk. nom. kr. 2.000.000	<u>2.000.000</u>	<u>2.000</u>
3 OVERFØRT RESULTAT		
Saldo 1/1 2018	4.504.595	3.906
Ifølge resultatdisponering	<u>-528.983</u>	<u>599</u>
	<u><u>3.975.612</u></u>	<u><u>4.505</u></u>



4 PRIORITETSGÆLD

	Gæld	Gæld
Abildvej 5 A-G, Svendborg	31/12 2018	31/12 2017
Nykredit, 2,2872%, kontantlån	0	8.282.929
Nykredit, 1,7552%, kontantlån	8.146.860	
Amortiserede låneomkostninger	-28.005	-25.801
Ejerpantebrev, nom. kr. 1.000.000		
	<hr/>	<hr/>
	<u>8.118.855</u>	<u>8.257.128</u>

Skattemæssig kursværdi, kr. 8.275.807.

Afdrag næste år, kr. 359.000.

Restgæld efter 5 år, kr. 6.288.000.

5 EVENTUALFORPLIGTELSER

Lejeforpligtelse, 2019 - 2020, kr. 10.275.

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.

6 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, kr. 8.146.860, er der givet pant i ejendommen Abildvej 5 A-G, matr.nr. 38 ag, 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. 10.984.356.