

KONTORHUSET SVENDBORG A/S

Gerritsgade 31
5700 Svendborg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/05/2016

Launy Sørensen Lindahl
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

KONTORHUSET SVENDBORG A/S
Gerritsgade 31
5700 Svendborg

CVR-nr: 15134399
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

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 2015 - 31. december 2015 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 18/05/2016

Direktion

Launy Sørensen Lindahl

Bestyrelse

Launy Sørensen Lindahl

Mette Lindahl

Anne Birgitte Lindahl

Michael Lindahl

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kontorhuset Svendborg A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kontorhuset Svendborg A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

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 vores 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 regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, 18/05/2016

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. 323.504.

Der er udgiftsført kr. 500.453 i kurstab og låneomkostninger i forbindelse med omprioritering i 2015, beløbet er før skat. Endvidere er den udskudte skat reduceret med kr. 93.591 på grund af ændring i selskabsskatteprocenten.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Årets resultat i 2016 forventes at blive større end realiseret i 2015.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 18.453.962 og en egenkapital på kr. 5.304.057.

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.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

NETTOOMSÆTNING

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

BRUTTOFORTJENESTE

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

SKAT AF ÅRETS INDKOMST

Selskabsskatten består af 23,5% 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.

Driftsmateriel - 5 år.

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.

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. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.837.107	2.202.320
Personaleomkostninger	1	-291.490	-342.144
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-414.995	-414.995
Resultat af ordinær primær drift		1.130.622	1.445.181
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		84.253	137.852
Andre finansielle indtægter		16.067	2.857
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-31.449	-61.540
Andre finansielle omkostninger		-842.621	-421.517
Ordinært resultat før skat		356.872	1.102.833
Skat af årets resultat		-33.368	-266.004
Årets resultat		323.504	836.829
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		323.504	836.829
I alt		323.504	836.829

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		12.174.366	12.571.036
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.300	30.625
Materielle anlægsaktiver i alt		12.186.666	12.601.661
Anlægsaktiver i alt		12.186.666	12.601.661
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		105.306	64.270
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.207.394	4.200.064
Andre tilgodehavender		791.350	737.508
Periodeafgrænsningsposter		7.087	7.382
Tilgodehavender i alt		5.111.137	5.009.224
Likvide beholdninger		1.156.159	334.416
Omsætningsaktiver i alt		6.267.296	5.343.640
Aktiver i alt		18.453.962	17.945.301

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		3.304.057	2.980.553
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt	2	5.304.057	4.980.553
Hensættelse til udskudt skat		1.394.709	1.466.264
Hensatte forpligtelser i alt		1.394.709	1.466.264
Gæld til realkreditinstitutter		8.639.098	8.497.048
Deposita		392.118	402.618
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	9.031.216	8.899.666
Gæld til realkreditinstitutter		375.669	357.113
Gæld til banker		0	75
Leverandører af varer og tjenesteydelser		162.219	130.184
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.728.924	1.572.474
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		457.168	538.972
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.723.980	2.598.818
Gældsforpligtelser i alt		11.755.196	11.498.484
Passiver i alt		18.453.962	17.945.301

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Arbejds løn	281.828	331.963
Sociale omkostninger	9.662	10.181
	291.490	342.144

2. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	2.000.000	2.980.553	0	4.980.553
Årets resultat		323.504	0	323.504
Egenkapital ultimo	2.000.000	3.304.057	0	5.304.057

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Nykredit, 2,2872% kontantlån	9.042.935	375.669	8.667.266	7.075.900
Amortiserede låneomkostninger	-28.168	0	-28.168	-22.041
Ejerpantebrev, nom. kr. 1.000.000				
Huslejedepositum	392.118		392.118	392.118
	9.406.885	375.669	9.031.216	7.445.977

Skattemæssig kursværdi, kr. 8.954.661.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Lejeforpligtelse, 2016 - 2019, kr. 34.935.

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.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, kr. 9.042.935, 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. 12.174.366.

6. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

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