



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

**CVR. NR. 15 13 43 99**

**ÅRSRAPPORT 2019**

**(29. regnskabsår)**

**Fremlagt og godkendt på den  
ordinære generalforsamling,  
den 11. juni 2020**

---

Launy Sørensen Lindahl  
dirigent



## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 11. juni 2020

### 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 2019 – 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 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 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 11. juni 2020

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

Nicolai Groth-Christensen  
statsaut. revisor  
mne34124



## LEDELSESBERETNING

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

Årets resultat er opgjort til et overskud på kr. 349.274.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 16.792.614 og en egenkapital på kr. 6.324.886.





## 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.

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Vareforbrug

Vareforbrug vedrører varekøb og fremmed arbejde m.v., der er medgået til årets nettoomsætning.

#### 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, vareforbrug og andre eksterne omkostninger under betegnelsen bruttofortjeneste.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger vedrører renter af prioritetsgæld m.v.

#### 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.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed er målt til nominal værdi.

### **Omsætningsaktiver**

Varebeholdning er målt til dagsværdi.

Tilgodehavender er målt til nominal 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 nominal værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2019 - 31. DECEMBER 2019**

Noter	2019	2018 t.kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.109.215</b>	<b>1.494</b>
1 Personalemkostninger	-114.973	-124
Afskrivninger af anlægsaktiver	<u>-438.578</u>	<u>-410</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>555.664</b>	<b>960</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	73.635	72
Andre finansielle indtægter	19.870	19
Øvrige finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-9.194	-6
Andre finansielle omkostninger	<u>-203.310</u>	<u>-447</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>436.665</b>	<b>598</b>
Skat af årets resultat	<u>-87.391</u>	<u>-127</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>349.274</u></b>	<b><u>471</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte	1.000.000	1.000
Overført til næste år	<u>-650.726</u>	<u>-529</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b><u>349.274</u></b>	<b><u>471</u></b>





**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**

**AKTIVER**

<b>Noter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		<b>t.kr.</b>
Ejendommen Abildvej 5 A-G, Svendborg	10.587.686	10.984
Driftsmateriel	<u>158.084</u>	<u>183</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>10.745.770</u></b>	<b><u>11.167</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	1.945.378	2.853
Tilgodehavender hos associeret virksomhed	<u>1.042.125</u>	<u>994</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b><u>2.987.503</u></b>	<b><u>3.847</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>13.733.273</u></b>	<b><u>15.014</u></b>
<b>Varebeholdninger</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Tilgodehavender fra salg	171.628	47
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.584.087	1.407
Andre tilgodehavender	14.087	20
Periodeafgrænsningsposter	<u>6.638</u>	<u>7</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>1.776.440</u></b>	<b><u>1.481</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>1.232.901</u></b>	<b><u>1.261</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>3.059.341</u></b>	<b><u>2.742</u></b>
<b>AKTIVER</b>	<b><u>16.792.614</u></b>	<b><u>17.756</u></b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**

**PASSIVER**

<b>Noter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		<b>t.kr.</b>
2 Aktiekapital	2.000.000	2.000
3 Overført resultat	3.324.886	3.976
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>1.000.000</u>	<u>1.000</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>6.324.886</u></b>	<b><u>6.976</u></b>
Hensættelser til udskudt skat	<u>1.278.221</u>	<u>1.307</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>1.278.221</u></b>	<b><u>1.307</u></b>
4 Prioritetsgæld	7.396.208	7.760
Huslejedepositum	<u>330.677</u>	<u>361</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>7.726.885</u></b>	<b><u>8.121</u></b>
4 Prioritetsgæld, afdrag 2020	365.000	359
Leverandører af varer og tjenesteydelser	143.126	92
Gæld til tilknyttede virksomheder	643.902	460
Anden gæld	<u>310.594</u>	<u>441</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>1.462.622</u></b>	<b><u>1.352</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>9.189.507</u></b>	<b><u>9.473</u></b>
<b>PASSIVER</b>	<b><u><u>16.792.614</u></u></b>	<b><u><u>17.756</u></u></b>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



**NOTER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>1 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		<b>t.kr.</b>
Løn	305.053	268
Løn, viderefaktureret	-199.000	-156
Sociale omkostninger	<u>8.920</u>	<u>12</u>
	<u><u>114.973</u></u>	<u><u>124</u></u>
<p>Der har i gennemsnit været beskæftiget 1 medarbejder i 2019 og 2018.</p>		
<b>2 AKTIEKAPITAL</b>		
1 stk. nom. kr. 2.000.000	<u><u>2.000.000</u></u>	<u><u>2.000</u></u>
<b>3 OVERFØRT RESULTAT</b>		
Saldo 1/1 2019	3.975.612	4.505
Ifølge resultatdisponering	<u>-650.726</u>	<u>-529</u>
	<u><u>3.324.886</u></u>	<u><u>3.976</u></u>



#### 4 PRIORITETSGÆLD

	<b>Gæld</b>	<b>Gæld</b>
<b>Abildvej 5 A-G, Svendborg</b>	<b>31/12 2019</b>	<b>31/12 2018</b>
Nykredit, 1,7552%, kontantlån	7.787.979	8.146.860
Amortiserede låneomkostninger	-26.771	-28.005
Ejerpantebrev, nom. kr. 1.000.000	<hr/>	<hr/>
	<u>7.761.208</u>	<u>8.118.855</u>

Afdrag næste år, kr. 365.000.

Restgæld efter 5 år, kr. 5.896.000.

#### 5 EVENTUALFORPLIGTELSER

Lejeforpligtelse, 2020, kr. 2.055.

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 administrationselskabets årsrapport, Lindahl Holding ApS.

#### 6 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, kr. 7.787.979, 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. 10.587.686.