



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

CVR. NR. 15 13 43 99

ÅRSRAPPORT 2022

(32. regnskabsår)

**Fremlagt og godkendt på den
ordinære generalforsamling,
den 27. juni 2023**

Launy Sørensen Lindahl
dirigent



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 27. juni 2023

DIREKTION

Launy Sørensen Lindahl

BESTYRELSE

Anne Birgitte Lindahl
Formand

Launy Sørensen Lindahl

Mette Lindahl

Michael Lindahl



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Kontorhuset Svendborg A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kontorhuset Svendborg A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG, FORTSAT

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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 27. juni 2023

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. 245.249.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 16.143.454 og en egenkapital på kr. 5.802.843.

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 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, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger under betegnelsen bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter består af avance på afhændet driftsmateriel.

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 nominel værdi.

Omsætningsaktiver

Varebeholdning er målt til dagsværdi.

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 2022 - 31. DECEMBER 2022

Noter	2022	2021 t.kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.222.015	1.301
1 Personaleomkostninger	-368.638	-220
Afskrivninger af anlægsaktiver	<u>-463.756</u>	<u>-439</u>
DRIFTSRESULTAT	389.621	642
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	86.295	69
Andre finansielle indtægter	10.880	20
Øvrige finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-21.941	-17
Andre finansielle omkostninger	<u>-176.003</u>	<u>-186</u>
RESULTAT FØR SKAT	288.852	528
Skat af årets resultat	<u>-43.603</u>	<u>-126</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>245.249</u>	<u>402</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	<u>245.249</u>	<u>402</u>
DISPONERET I ALT	<u>245.249</u>	<u>402</u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

Noter	2022	2021 t.kr.
Ejendommen Abildvej 5 A-G, Svendborg	9.397.676	9.794
Driftsmateriel	<u>203.733</u>	<u>140</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>9.601.409</u>	<u>9.934</u>
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	4.108.141	3.911
Tilgodehavender hos associeret virksomhed	<u>593.639</u>	<u>544</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>4.701.780</u>	<u>4.455</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>14.303.189</u>	<u>14.389</u>
Varebeholdninger	<u>25.000</u>	<u>25</u>
Tilgodehavender fra salg	180.366	366
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	411.225	353
Andre tilgodehavender	2.149	2
Periodeafgrænsningsposter	<u>6.933</u>	<u>8</u>
Tilgodehavender	<u>600.673</u>	<u>729</u>
Likvide beholdninger	<u>1.214.592</u>	<u>730</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.840.265</u>	<u>1.484</u>
AKTIVER	<u><u>16.143.454</u></u>	<u><u>15.873</u></u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

PASSIVER

Noter	2022	2021
		t.kr.
Aktiekapital	2.000.000	2.000
Overført resultat	3.802.843	3.558
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>5.802.843</u>	<u>5.558</u>
Hensættelser til udskudt skat	<u>1.232.794</u>	<u>1.240</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>1.232.794</u>	<u>1.240</u>
2 Prioritetsgæld	6.264.907	6.649
Huslejedepositum	<u>592.569</u>	<u>376</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>6.857.476</u>	<u>7.025</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	385.000	378
Leverandører af varer og tjenesteydelser	149.017	197
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.337.666	1.102
Anden gæld	<u>378.658</u>	<u>373</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>2.250.341</u>	<u>2.050</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>9.107.817</u>	<u>9.075</u>
PASSIVER	<u>16.143.454</u>	<u>15.873</u>
3 Eventualforpligtelser		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktie- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital 1/1 2022	2.000.000	3.557.594	0	5.557.594
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført resultat	<u>0</u>	<u>245.249</u>	<u>0</u>	<u>245.249</u>
Egenkapital 31/12 2022	<u><u>2.000.000</u></u>	<u><u>3.802.843</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>5.802.843</u></u>



NOTER

	2022	2021
1 PERSONALEOMKOSTNINGER		t.kr.
Lønninger	394.518	523
Pension	42.759	38
Løn, viderefaktureret	-77.300	-356
Sociale omkostninger	13.166	15
Refusioner	-4.505	
	<u>368.638</u>	<u>220</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>

2 PRIORITETSGÆLD

	Gæld	Gæld
Abildvej 5 A-G, Svendborg	31/12 2022	31/12 2021
Nykredit, 1,7552%, kontantlån	6.672.845	7.051.085
Amortiserede låneomkostninger	-22.938	-24.238
Ejerpantebrev, nom. kr. 1.000.000		
	<u>6.649.907</u>	<u>7.026.847</u>

Afdrag næste år, kr. 385.000.
Restgæld efter 5 år, kr. 4.679.000.

3 EVENTUALFORPLIGTELSER

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 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, kr. 6.672.845, 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, maksimalt kr. 200.000. Ejendommens regnskabsmæssige værdi, kr. 9.397.676.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c251ff25-0165-462e-a18c-d2f354a0f2bc

IP: 194.255.xxx.xxx

2023-06-27 10:52:09 UTC



Anne Birgitte Lindahl

Bestyrelsesformand

Serienummer: b80b81d0-b81e-4406-bc3e-9a951e550e0a

IP: 193.89.xxx.xxx

2023-06-27 11:15:13 UTC



Launy Sørensen Lindahl

Direktør

Serienummer: c53c653e-9b2d-485e-8c59-3a805e6a5869

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-27 12:04:15 UTC



Launy Sørensen Lindahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c53c653e-9b2d-485e-8c59-3a805e6a5869

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-27 12:04:15 UTC



Mette Lindahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 38925526-af56-4f3e-8690-f2f9b9e225e6

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-06-27 16:21:20 UTC



Nicolai Groth-Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5d7d80e4-d54d-4a8a-b678-f0548edbf524

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-06-27 16:22:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: C7KET-KW3MS-D1851-E0JQS-LPZBD-NX5PK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Launy Sørensen Lindahl

Dirigent

Serienummer: c53c653e-9b2d-485e-8c59-3a805e6a5869

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-06-28 13:11:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: C7KET-KW3MS-D185I-E0IQS-LPZBD-NX5PK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>