



**KONTORHUSET SVENDBORG A/S  
ABILDVEJ 1 A-D  
SVENDBORG**

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

**ÅRSRAPPORT 2023**

**(33. regnskabsår)**

**Fremlagt og godkendt på den  
ordinære generalforsamling,  
den 21. juni 2024**

---

Launy Sørensen Lindahl  
dirigent



## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 21. juni 2024

### 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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 21. juni 2024

**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. 242.652.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 16.403.342 og en egenkapital på kr. 6.045.495.

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**

Skat af årets resultat består af aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. 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 2023 - 31. DECEMBER 2023**

| Noter   | 2023                  | 2022<br>t.kr.     |
|---|-----------------------|-------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>  | <b>1.038.856</b>      | <b>1.222</b>      |
| 1 Personaleomkostninger   | -418.809              | -369              |
| Afskrivninger af anlægsaktiver  | <u>-470.926</u>       | <u>-463</u>       |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>   | <b>149.121</b>        | <b>390</b>        |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder                      | 318.810               | 86                |
| Andre finansielle indtægter   | 46.081                | 11                |
| Øvrige finansielle omkostninger, der hidrører<br>fra tilknyttede virksomheder | -91.955               | -22               |
| Andre finansielle omkostninger  | <u>-162.566</u>       | <u>-176</u>       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>  | <b>259.491</b>        | <b>289</b>        |
| Skat af årets resultat  | <u>-16.839</u>        | <u>-44</u>        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>   | <b><u>242.652</u></b> | <b><u>245</u></b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>  |                       |                   |
| Udbytte   | 0                     | 0                 |
| Overført til næste år   | <u>242.652</u>        | <u>245</u>        |
| <b>DISPONERET I ALT</b>   | <b><u>242.652</u></b> | <b><u>245</u></b> |



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**

**AKTIVER**

| <b>Noter</b>                                 | <b>2023</b>                     | <b>2022</b><br><b>t.kr.</b> |
|--|---------------------------------|-----------------------------|
| Ejendommen Abildvej 5 A-G, Svendborg         | 9.001.006                       | 9.398                       |
| Driftsmateriel                               | <u>171.477</u>                  | <u>204</u>                  |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b><u>9.172.483</u></b>         | <b><u>9.602</u></b>         |
| Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed    | 4.511.076                       | 4.108                       |
| Tilgodehavender hos associeret virksomhed    | <u>657.408</u>                  | <u>593</u>                  |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | <b><u>5.168.484</u></b>         | <b><u>4.701</u></b>         |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                         | <b><u>14.340.967</u></b>        | <b><u>14.303</u></b>        |
| <b>Varebeholdninger</b>                      | <b><u>69.463</u></b>            | <b><u>25</u></b>            |
| Tilgodehavender fra salg                     | 162.815                         | 146                         |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 775.205                         | 411                         |
| Andre tilgodehavender                        | 75.818                          | 36                          |
| Periodeafgrænsningsposter                    | <u>7.621</u>                    | <u>7</u>                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                       | <b><u>1.021.459</u></b>         | <b><u>600</u></b>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b><u>971.453</u></b>           | <b><u>1.215</u></b>         |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                     | <b><u>2.062.375</u></b>         | <b><u>1.840</u></b>         |
| <b>AKTIVER</b>                               | <b><u><u>16.403.342</u></u></b> | <b><u><u>16.143</u></u></b> |



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**

**PASSIVER**

| <b>Noter</b>                                   | <b>2023</b>                     | <b>2022</b><br><b>t.kr.</b> |
|--|---------------------------------|-----------------------------|
| Aktiekapital                                   | 2.000.000                       | 2.000                       |
| Overført resultat                              | 4.045.495                       | 3.803                       |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret          | <u>0</u>                        | <u>0</u>                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>                             | <b><u>6.045.495</u></b>         | <b><u>5.803</u></b>         |
| Hensættelser til udskudt skat                  | <u>1.184.432</u>                | <u>1.233</u>                |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>                  | <b><u>1.184.432</u></b>         | <b><u>1.233</u></b>         |
| 2 Prioritetsgæld                               | 5.874.307                       | 6.265                       |
| Huslejedepositum                               | <u>599.494</u>                  | <u>592</u>                  |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>         | <b><u>6.473.801</u></b>         | <b><u>6.857</u></b>         |
| Kortfristet del af langfristet gæld            | 392.000                         | 385                         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       | 172.644                         | 149                         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder              | 1.655.322                       | 1.337                       |
| Anden gæld                                     | <u>479.648</u>                  | <u>379</u>                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>         | <b><u>2.699.614</u></b>         | <b><u>2.250</u></b>         |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                      | <b><u>9.173.415</u></b>         | <b><u>9.107</u></b>         |
| <b>PASSIVER</b>                                | <b><u><u>16.403.342</u></u></b> | <b><u><u>16.143</u></u></b> |
| 3 <b>Eventualforpligtelser</b>                 |                                 |                             |
| 4 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                                 |                             |



## EGENKAPITALOPGØRELSE

|                        | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Udbytte</b>  | <b>I alt</b>            |
|------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------|-------------------------|
| Egenkapital 1/1 2023   | 2.000.000                 | 3.802.843                    | 0               | 5.802.843               |
| Udloddet udbytte       | 0                         | 0                            | 0               | 0                       |
| Overført resultat      | <u>0</u>                  | <u>242.652</u>               | <u>0</u>        | <u>242.652</u>          |
| Egenkapital 31/12 2023 | <u><u>2.000.000</u></u>   | <u><u>4.045.495</u></u>      | <u><u>0</u></u> | <u><u>6.045.495</u></u> |



## NOTER

|   | <b>2023</b>           | <b>2022</b>         |
|---|-----------------------|---------------------|
| <b>1 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>                |                       | <b>t.kr.</b>        |
| Lønninger                                     | 458.494               | 394                 |
| Pension                                       | 41.448                | 43                  |
| Løn, viderefaktureret                         | -95.850               | -77                 |
| Sociale omkostninger                          | 14.717                | 13                  |
| Refusioner                                    | <u>0</u>              | <u>-4</u>           |
|   | <u><u>418.809</u></u> | <u><u>369</u></u>   |
| <br>Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede | <br><u><u>2</u></u>   | <br><u><u>2</u></u> |

## 2 PRIORITETSGÆLD

|                                   | <b>Gæld</b>             | <b>Gæld</b>             |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Abildvej 5 A-G, Svendborg</b>  | <b>31/12 2023</b>       | <b>31/12 2022</b>       |
| Nykredit, 1,7552%, kontantlån     | 6.287.922               | 6.672.845               |
| Amortiserede låneomkostninger     | -21.615                 | -22.938                 |
| Ejerpantebrev, nom. kr. 1.000.000 | <u>        </u>         | <u>        </u>         |
|                                   | <u><u>6.266.307</u></u> | <u><u>6.649.907</u></u> |

Afdrag næste år, kr. 392.000.

Restgæld efter 5 år, kr. 4.259.000.

## 3 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. 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. 6.287.922, 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. 9.001.006.

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://www.wolterskluwer.com/da-dk/solutions/capego-dk/smartsign/trust-center>

