

# Officelab A/S

Skæringvej 100, 8520 Lystrup

CVR-nr. 31 15 99 62

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2019

Dirigent:

  
.....





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	10
	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Officelab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 28. marts 2019  
Direktion:




Christoffer Broberg  
Flintholm

Bestyrelse:



Anders Borne Fauerskov



Morten Breum-Leer



Christoffer Broberg  
Flintholm

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Officelab A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Officelab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 - 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 revisionshandling 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.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

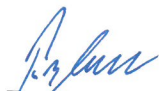
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 28. marts 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
mne24820



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Officelab A/S
Adresse, postnr., by	Skæringvej 100, 8520 Lystrup
CVR-nr.	31 15 99 62
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Borne Fauerskov Morten Breum-Leer Christoffer Broberg Flintholm
Direktion	Christoffer Broberg Flintholm
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at gøre det lettere for vores lejere og brugere at drive deres virksomhed samt i forlængelse heraf at bidrage til livskvalitet i deres hverdag.

De væsentligste aktiviteter består af:

- ▶ Drift og udlejning af virksomhedsfællesskaber
- ▶ Udlejning af møde- og konferencelokaler
- ▶ Professionelt erhvervsnetværk og heraf afledte aktiviteter med fokus på tillid og relationer
- ▶ Udvikling af "tænketaank" med udgangspunkt i stedets brugere og aktivering af viden- og kompetencedeling
- ▶ Projektudvikling af erhvervsejendomme og områder til moderne virksomhedsfællesskaber.

### Fokus

For os i officelab er det vigtigt at understøtte vores lejere og brugere med:

- ▶ Netværkskultur - understøtte og skabe tillid og synergi
- ▶ Fleksible fysiske rammer med den rette arkitektur og indretning
- ▶ De rigtige kompetencer på det rigtige tidspunkt
- ▶ Den rigtige viden fra de mest kompetente mennesker
- ▶ Kurser og aktiviteter, der knytter mennesker sammen og driver virksomheder fremad.

2018 har været et år, hvor det er lykkedes at:

- ▶ Udleje og indflytte nye lejere i arealerne fase 4 og fase 6 i bygning K5 samt arealerne fase 2 og fase 4 i bygning K6
- ▶ Udvikle nye caféarealer i bygning k3 og derved optage ca. 100 ekstra spisende end det forrige år
- ▶ Byde velkommen til knap 200 nye brugere af officelab samt integrere disse i officelab-kulturen
- ▶ Øge kendskabet til samt brugen af online-booking-plattform blandt vores brugere, herunder øge deres forbrug på vores ydelser
- ▶ Ansætte en ny lokationsleder og integrere ham i officelab-kulturen samt gennem ham at skabe et nyt, selvkvørende og sammentømret lokationsteam, som gør det, de er gode til, og derved også gør hinanden bedre
- ▶ Udvikle, projektere og klargøre opførelsen af 3.000 ny kvadratmeter i form af bygning k7
- ▶ Udvikle og definere et nyt trænings- og sundhedsrelateret koncept i forbindelse med og med placering i bygning k7
- ▶ Styrke officelabs branding-værdi via presse og markedsføringsarbejde og herved tilsikre den fortsatte tilstrømning af lejere
- ▶ Udvikle koncept for og gøre klar til en mulig udvidelse af officelab med placering i Aarhus midtby.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 12.364.168 kr. mod et overskud på 13.205.974 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 47.205.566 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

### Forventet udvikling

Ledelsen forventer en fortsat positiv udvikling også i 2019.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	<b>Bruttofortjeneste</b>	6.940.771	5.464.818
2	Personaleomkostninger	-8.544.633	-6.664.014
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-614.206	-537.770
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-2.218.068	-1.736.966
	Resultat kapitalandele	14.074.042	14.518.334
3	Finansielle indtægter	292.619	247.043
	Finansielle omkostninger	-246.108	-180.133
	<b>Resultat før skat</b>	11.902.485	12.848.278
4	Skat af årets resultat	461.683	357.696
	<b>Årets resultat</b>	<u>12.364.168</u>	<u>13.205.974</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	13.254.042	14.438.335
	Øvrige lovpligtige reserver	-228.270	29.866
	Overført resultat	-661.604	-1.262.227
		<u>12.364.168</u>	<u>13.205.974</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2018	2017
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		
	Færdiggjorte udviklingsprojekter	486.211	714.481
		<u>486.211</u>	<u>714.481</u>
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	125.949	144.909
	Indretning af lejede lokaler	1.309.070	325.887
		<u>1.435.019</u>	<u>470.796</u>
7	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	42.672.027	28.995.388
	Kapitalandele i associerede virksomheder	4.397.789	4.820.386
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	1.705.578	1.680.000
		<u>48.775.394</u>	<u>35.495.774</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>50.696.624</u>	<u>36.681.051</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Varebeholdninger</b>		
	Råvarer og hjælpematerialer	0	67.623
		<u>0</u>	<u>67.623</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.036.005	553.540
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.601.141	4.570.326
	Udskudte skatteaktiver	159.400	144.900
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	447.183	242.796
	Andre tilgodehavender	0	200.432
	Periodeafgrænsningsposter	345.132	40.825
		<u>9.588.861</u>	<u>5.752.819</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>23</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>9.588.861</u>	<u>5.820.465</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>60.285.485</u>	<u>42.501.516</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2018	2017
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	39.912.230	26.658.188
	Reserve for udviklingsomkostninger	430.803	659.073
	Overført resultat	6.362.533	7.024.137
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>47.205.566</b>	<b>34.841.398</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Deposita	2.124.322	1.769.742
	Anden gæld	3.297.161	343.658
		<b>5.421.483</b>	<b>2.113.400</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	2.032.881	2.201.477
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.965.900	532.444
	Gæld til associerede virksomheder	0	162.643
	Anden gæld	2.666.639	1.469.129
	Periodeafgrænsningsposter	993.016	1.181.025
		<b>7.658.436</b>	<b>5.546.718</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.079.919</b>	<b>7.660.118</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>60.285.485</b>	<b>42.501.516</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 9 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Reserve for udviklingsomkostninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	26.658.188	659.073	7.024.137	34.841.398
Overført via resultatdisponering	0	13.254.042	-228.270	-661.604	12.364.168
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>500.000</b>	<b>39.912.230</b>	<b>430.803</b>	<b>6.362.533</b>	<b>47.205.566</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Officelab A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt, og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg og administration.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	3 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	3-10 år

#### Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

##### Balancen

##### Immaterielle anlægsaktiver

Andre immaterielle anlægsaktiver omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Datter- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokteres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsevnen lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationsevnen for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

##### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

##### *Reserver for udviklingsomkostninger*

Reserve for udviklingsomkostninger omfatter indregnede udviklingsomkostninger. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Reserven reduceres eller opløses, hvis de indregnede udviklingsomkostninger udgår af virksomhedens drift. Dette sker ved overførsel direkte til egenkapitalens frie reserver.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

kr.

	2018	2017
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	5.620.577	4.642.102
Pensioner	367.631	301.977
Andre omkostninger til social sikring	634.663	724.556
Andre personaleomkostninger	1.921.762	995.379
	<u>8.544.633</u>	<u>6.664.014</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 <u>15</u>	 <u>12</u>
 <b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	292.619	246.406
Andre finansielle indtægter	0	637
	<u>292.619</u>	<u>247.043</u>
 <b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-447.183	-242.796
Årets regulering af udskudt skat	-14.500	-114.900
	<u>-461.683</u>	<u>-357.696</u>

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Noter**
**5 Immaterielle anlægsaktiver**

kr.	Færdiggjorte udviklings- projekter
Kostpris 1. januar 2018	1.889.048
Tilgang i årets løb	166.494
Kostpris 31. december 2018	2.055.542
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	1.174.567
Årets afskrivninger	394.764
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	1.569.331
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>486.211</b>

**Færdiggjorte udviklingsprojekter**

Færdiggjorte udviklingsprojekter omfatter virksomhedens bookingsystem og anvendes til brug for virksomhedens kunder.

**6 Materielle anlægsaktiver**

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2018	1.090.255	736.797	1.827.052
Tilgang i årets løb	54.683	1.128.982	1.183.665
Kostpris 31. december 2018	1.144.938	1.865.779	3.010.717
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	945.346	410.910	1.356.256
Årets afskrivninger	73.643	145.799	219.442
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	1.018.989	556.709	1.575.698
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>125.949</b>	<b>1.309.070</b>	<b>1.435.019</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Deposita, finansielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2018	3.500.000	3.657.586	1.680.000	8.837.586
Tilgang i årets løb	0	0	25.578	25.578
Kostpris 31. december 2018	3.500.000	3.657.586	1.705.578	8.863.164
Værdireguleringer 1. januar 2018	25.495.388	1.162.800	0	26.658.188
Udloddet udbytte	0	-820.000	0	-820.000
Andel af årets resultat	13.676.639	397.403	0	14.074.042
Værdireguleringer 31. december 2018	39.172.027	740.203	0	39.912.230
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>42.672.027</b>	<b>4.397.789</b>	<b>1.705.578</b>	<b>48.775.394</b>

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
<b>Dattervirksomheder</b>			
Kirstinelund 2	ApS	Lystrup	100,00 %
<b>Associerede virksomheder</b>			
Kirstinelund	A/S	Lystrup	20,00 %

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser i øvrigt:

kr.	2018	2017
Leje- og leasingforpligtelser	29.673.283	30.978.530

Leje- og leasingforpligtelser omfatter huslejeoplygtelse med i alt 29.124 t.kr. i uopsigelige huslejekontrakter.

Derudover omfatter det leasingforpligtelser vedrørende biler samt printere for i alt 549 t.kr.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank er pantsat skadesløsbrev på 1.000 t.kr. med virksomhedspant i aktiver med en regnskabsmæssig værdi på 1.806 t.kr.