

Officelab A/S

Skæringvej 100, 8520 Lystrup

CVR-nr. 31 15 99 62

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2021

Dirigent:

.....
Elisabeth Bertelsen



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Officelab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 17. marts 2021
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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 revisionshandlingerne 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 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 17. marts 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820

Tobias Oppermann
statsaut. revisor
mne46362

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Officelab A/S
Adresse, postnr., by	Skæringvej 100, 8520 Lystrup
CVR-nr.	31 15 99 62
Stiftet	18. december 2007
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Borne Fauerskov Morten Breum-Leer Christoffer Broberg Flintholm
Direktion	Christoffer Broberg Flintholm
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Officelabs formål er at gøre det lettere for vores lejere at drive virksomhed samt at bidrage til livskvalitet i hverdagen for vores brugere.

2020 bød ved indgangen til året på et ambitiøst program, med de væsentligste aktiviteter bestående af:

- ▶ Indkøring af nyt koncept i form af sundhedshuset kirstinelund
- ▶ Nye brandingsamarbejder med sundhedshusets lejere samt restaurationsuniverset MIB
- ▶ Indkøring af ny konferencesal og udlejning af møde- og konferencelokaler
- ▶ En række sociale og vidensrelaterede aktiviteter samt professionelle klyngenetværk
- ▶ Samarbejde med lokalområdets foreninger og afholdelse af arrangementer for private borgere
- ▶ Drift og udlejning af virksomhedsfællesskaber
- ▶ Projektudvikling og færdiggørelse af bygningen k7

I 2020 lagde Covid-19 pandemien en væsentlig dæmper på disse og officelabs forretningsområder:

- ▶ Selve kernen i officelab – fællesskabet og netværket mellem vores brugere
- ▶ Konference- og aktivitetsafvikling har været aflyst pga. forsamlingsforbud
- ▶ Café og hverdagsdrift har været skruet ned på et minimum pga. hjemsendelser af vores virksomheders medarbejdere
- ▶ Færdiggørelse af byggeriet k7, der huser både lægeklinik, fysioterapiklinik samt træningsfaciliteter og infrastrukturen skal kunne tage imod 400 daglige besøgende i form af private borgere, har været ramt af corona-relaterede forsinkelser og dermed forskudte indflytninger
- ▶ Hjemsendelse af 35% af medarbejderstaben i godt et kvartal

Covid-19 til trods, lykkedes det os i 2020 at:

- ▶ Aktivere den fleksibilitet som officelab er bygget på og hjælpe vores virksomheder med at tilpasse deres lejemål – både med op- og nedskalering – i forhold til den nye virkelighed
- ▶ Indflytte nye lejere, som på grund af pandemien har stillet skarpt på deres faste omkostninger og vendt deres blik mod mere fleksibilitet og mere fællesskab
- ▶ Omstrukturere og skære organisationen til efter de nye forudsætninger med fokus på optimering og en ren driftsorganisation
- ▶ Færdiggøre byggeriet K7 og indflytte dels kontorerne, dels sundhedshuset med fysioterapiklinik, træningsfaciliteter og lægeklinik
- ▶ Opgradere infrastrukturen til sundhedshusets brug og daglige besøg af private borgere fra Lystrup og omegn
- ▶ Skabe mindre, decentrale netværk og styrke kulturerne i de enkelte bygninger
- ▶ Udvikle officelab portalen og lægge kimen til strukturen for officelab anno 2021

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 6.574.908 kr. mod et overskud på 2.051.191 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 55.831.666 kr.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer en fortsat positiv udvikling også i 2021.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	Bruttofortjeneste	4.403.297	5.262.515
2	Personaleomkostninger	-6.657.703	-7.962.549
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-683.135	-843.561
	Resultat før finansielle poster	-2.937.541	-3.543.595
	Resultat kapitalandele	9.755.384	4.937.366
3	Finansielle indtægter	132.473	237.202
	Finansielle omkostninger	-1.269.327	-378.126
	Resultat før skat	5.680.989	1.252.847
4	Skat af årets resultat	893.919	798.344
	Årets resultat	6.574.908	2.051.191
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	9.755.384	4.937.366
	Øvrige lovpligtige reserver	-131.990	-265.161
	Overført resultat	-3.048.486	-2.621.014
		6.574.908	2.051.191

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Immaterielle anlægsaktiver		
	Færdiggjorte udviklingsprojekter	115.250	271.415
		<u>115.250</u>	<u>271.415</u>
6	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	342.859	245.070
	Indretning af lejede lokaler	1.504.498	1.355.044
		<u>1.847.357</u>	<u>1.600.114</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	79.952.566	47.200.982
	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	4.806.200
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	2.630.842	1.808.940
		<u>82.583.408</u>	<u>53.816.122</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>84.546.015</u>	<u>55.687.651</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	743.785	626.881
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	313.716	8.285.243
	Udskudte skatteaktiver	176.200	237.800
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	955.519	719.944
	Andre tilgodehavender	449.507	59.010
	Periodeafgrænsningsposter	54.366	110.394
		<u>2.693.093</u>	<u>10.039.272</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.693.093</u>	<u>10.039.272</u>
	AKTIVER I ALT	<u>87.239.108</u>	<u>65.726.923</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	54.604.980	44.849.596
	Reserve for udviklingsomkostninger	33.652	165.642
	Overført resultat	693.034	3.741.520
	Egenkapital i alt	55.831.666	49.256.758
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Deposita	4.727.982	1.937.565
	Anden gæld	20.533.632	10.303.599
		25.261.614	12.241.164
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	2.069.929	411.741
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.441.924	1.606.385
	Gæld til tilknyttede virksomheder	726.378	0
	Anden gæld	1.907.597	1.387.836
	Periodeafgrænsningsposter	0	823.039
		6.145.828	4.229.001
	Gældsforpligtelser i alt	31.407.442	16.470.165
	PASSIVER I ALT	87.239.108	65.726.923

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettopskrivning efter indre værdi	Reserve for udviklingsomkostninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	44.849.596	165.642	3.741.520	49.256.758
Overført via resultatdisponering	0	9.755.384	-131.990	-3.048.486	6.574.908
Egenkapital 31. december 2020	500.000	54.604.980	33.652	693.034	55.831.666

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Officelab A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver og hjælpepakker.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i datter- og associeret 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 anskaffelsværdien.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres 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.

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 afhændelssummen 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.

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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Reserve 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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2020	2019
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	6.008.230	7.133.169
Pensioner	403.201	469.744
Andre omkostninger til social sikring	74.012	78.557
Andre personaleomkostninger	172.260	281.079
	<u>6.657.703</u>	<u>7.962.549</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>16</u>	<u>19</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	130.103	236.072
Andre finansielle indtægter	2.370	1.130
	<u>132.473</u>	<u>237.202</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-955.519	-719.944
Årets regulering af udskudt skat	61.600	-78.400
	<u>-893.919</u>	<u>-798.344</u>
5 Immaterielle anlægsaktiver		
kr.		Færdiggjorte udviklingsprojekter
Kostpris 1. januar 2020		2.257.030
Tilgang i årets løb		9.975
Kostpris 31. december 2020		<u>2.267.005</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020		1.985.615
Årets afskrivninger		166.140
Af- og nedskrivninger 31. december 2020		<u>2.151.755</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>115.250</u>

Færdiggjorte udviklingsprojekter

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2020	1.335.051	2.268.037	3.603.088
Tilgang i årets løb	179.077	585.163	764.240
Kostpris 31. december 2020	1.514.128	2.853.200	4.367.328
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	1.089.981	912.993	2.002.974
Årets afskrivninger	81.288	435.709	516.997
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	1.171.269	1.348.702	2.519.971
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	342.859	1.504.498	1.847.357

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Deposita, finansielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2020	3.500.000	3.657.586	1.808.940	8.966.526
Tilgang i årets løb	18.190.000	0	821.902	19.011.902
Overførsel fra andre poster	3.657.586	-3.657.586	0	0
Kostpris 31. december 2020	25.347.586	0	2.630.842	27.978.428
Værdireguleringer				
1. januar 2020	43.700.982	1.148.614	0	44.849.596
Andel af årets resultat	9.755.384	0	0	9.755.384
Overførsel	1.148.614	-1.148.614	0	0
Værdireguleringer				
31. december 2020	54.604.980	0	0	54.604.980
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	79.952.566	0	2.630.842	82.583.408

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Dattervirksomheder			
Kirstinelund ApS, Lystrup	ApS	Lystrup	100,00 %

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Andre økonomiske forpligtelser**

Leje- og leasingforpligtelser i øvrigt:

kr.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Leje- og leasingforpligtelser	210.905.732	25.132.528

Leje- og leasingforpligtelser omfatter huslejeoplygtelse med i alt 210.473 t.kr. med en restløbetid på 180 måneder og leasingforpligtelser vedrørende biler samt printere for i alt 433 t.kr. med en restløbetid på 11-37 måneder.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank er pantsat skadesløsbrev på 2.200 t.kr. med virksomhedspant i aktiver med en regnskabsmæssig værdi på 2.706 t.kr. Pantsat primært til alt mellemværende for selskabet C. Flinholm Ejendomme ApS' mellemværende med Jyske Bank.

PENNEO

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

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

Christoffer Broberg Flintholm

Direktør

På vegne af: Officelab A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-914148224959

IP: 87.116.xxx.xxx

2021-03-18 08:05:43Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelse

På vegne af: Officelab A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-267644717594

IP: 176.253.xxx.xxx

2021-03-18 10:24:47Z

NEM ID 

Christoffer Broberg Flintholm

Bestyrelse

På vegne af: Officelab A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-914148224959

IP: 87.116.xxx.xxx

2021-03-19 08:26:07Z

NEM ID 

Morten Breum-Leer

Bestyrelse

På vegne af: Officelab A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-561378886133

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-03-19 10:16:07Z

NEM ID 

Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-19 11:09:18Z

NEM ID 

Tobias Oppermann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40520270

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-19 13:13:51Z

NEM ID 

Elisabeth Bertelsen

Dirigent

På vegne af: Officelab A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-958540219656

IP: 87.116.xxx.xxx

2021-03-19 13:26:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 67F1V-TZEW-P-D45CO-TVEKC-GEWML-U1TF2

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>