

Officelab A/S

Skæringvej 100, 8520 Lystrup

CVR-nr. 31 15 99 62

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. marts 2020

Dirigent:

.....
Elisabeth Bertelsen





Indhold

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Officelab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 19. marts 2020
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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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 19. marts 2020
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 fællesskabet med udgangspunkt i stedets brugere og aktivering af viden- og kompetencedeling
- ▶ Projektudvikling af erhvervsjendomme 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.

2019 har været et år, hvor det er lykkedes at:

- ▶ Udleje og indflytte nye lejere i den afsluttende fase i bygning k6
- ▶ Byde velkommen til knap 70 nye brugere af officelab samt integrere disse i officelab kulturen
- ▶ Øge kendskabet til samt brugen af online booking platform blandt vores brugere, herunder øge deres forbrug på vores ydelser
- ▶ Få myndighedsgodkendelse til samt opstarte opførelse af k7, sundhedshuset, herunder indgå samarbejde med praktiserende læger til at drive lægeklinik
- ▶ Udvikle, projekttere og klargøre opførelsen af 3.000 ny kvadratmeter i form af bygning k7
- ▶ Udvikle og definere et nyt sundhedskoncept til k7, med praktiserende læger, fysioterapi og træningskoncept
- ▶ Styrke officelabs branding-værdi via presse og sponsorater i Aarhus midtby og herved tilsikre den fortsatte tilstrømning af lejere
- ▶ Forme et nyt virksomhedsarrangement med fokus på samarbejde og teambuilding og udnyttelse af Aarhus' unikke bugt i form af Officelab Dysten

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 2.051.191 kr. mod et overskud på 12.364.168 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 49.256.757 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har i 2020 erhvervet hele aktiekapitalen i Kirstinelund A/S, Lystrup og efterfølgende fusioneret selskaberne Kirstinelund A/S, Lystrup og Kirstinelund 2 ApS med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2020.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer en fortsat positiv udvikling også i 2020.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	5.262.515	5.246.066
2	Personaleomkostninger	-7.962.549	-6.849.928
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-843.561	-614.206
	Resultat før finansielle poster	-3.543.595	-2.218.068
	Resultat kapitalandele	4.937.366	14.074.042
3	Finansielle indtægter	237.202	292.619
	Finansielle omkostninger	-378.126	-246.108
	Resultat før skat	1.252.847	11.902.485
4	Skat af årets resultat	798.344	461.683
	Årets resultat	2.051.191	12.364.168
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	4.937.366	13.254.042
	Øvrige lovpligtige reserver	-265.161	-228.270
	Overført resultat	-2.621.014	-661.604
		2.051.191	12.364.168

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Immaterielle anlægsaktiver		
	Færdiggjorte udviklingsprojekter	271.415	486.211
		<u>271.415</u>	<u>486.211</u>
6	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	245.070	125.949
	Indretning af lejede lokaler	1.355.044	1.309.071
		<u>1.600.114</u>	<u>1.435.020</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	47.200.982	42.672.027
	Kapitalandele i associerede virksomheder	4.806.200	4.397.789
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	1.808.940	1.705.578
		<u>53.816.122</u>	<u>48.775.394</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>55.687.651</u>	<u>50.696.625</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	626.881	1.036.005
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.285.243	7.601.141
	Udskudte skatteaktiver	237.800	159.400
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	719.944	447.183
	Andre tilgodehavender	59.010	0
	Periodeafgrænsningsposter	110.394	345.132
		<u>10.039.272</u>	<u>9.588.861</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.039.272</u>	<u>9.588.861</u>
	AKTIVER I ALT	<u>65.726.923</u>	<u>60.285.486</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	44.849.596	39.912.230
	Reserve for udviklingsomkostninger	165.642	430.803
	Overført resultat	3.741.519	6.362.533
	Egenkapital i alt	<u>49.256.757</u>	<u>47.205.566</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Deposita	1.937.565	2.124.322
	Anden gæld	10.303.599	3.297.161
		<u>12.241.164</u>	<u>5.421.483</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	411.741	2.032.881
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.606.386	1.965.901
	Anden gæld	1.387.836	2.666.639
	Periodeafgrænsningsposter	823.039	993.016
		<u>4.229.002</u>	<u>7.658.437</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>16.470.166</u>	<u>13.079.920</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>65.726.923</u></u>	<u><u>60.285.486</u></u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nett oopskriv- ning efter indre værdi	Reserve for udviklings- omkostninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	39.912.230	430.803	6.362.533	47.205.566
Overført via resultatdisponering	0	4.937.366	-265.161	-2.621.014	2.051.191
Egenkapital 31. december 2019	500.000	44.849.596	165.642	3.741.519	49.256.757

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Officelab A/S for 2019 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.

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

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 diskonteringsrentesats 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2019	2018
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	7.133.169	6.203.384
Pensioner	469.744	367.631
Andre omkostninger til social sikring	78.557	51.856
Andre personaleomkostninger	281.079	227.057
	<u>7.962.549</u>	<u>6.849.928</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>19</u>	<u>15</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	236.072	292.619
Andre finansielle indtægter	1.130	0
	<u>237.202</u>	<u>292.619</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-719.944	-447.183
Årets regulering af udskudt skat	-78.400	-14.500
	<u>-798.344</u>	<u>-461.683</u>
5 Immaterielle anlægsaktiver		
kr.		Færdiggjorte udviklingsprojekter
Kostpris 1. januar 2019		2.055.542
Tilgang i årets løb		201.488
Kostpris 31. december 2019		<u>2.257.030</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019		1.569.331
Årets afskrivninger		416.284
Af- og nedskrivninger 31. december 2019		<u>1.985.615</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>271.415</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 2019	1.144.938	1.865.779	3.010.717
Tilgang i årets løb	190.113	402.258	592.371
Kostpris 31. december 2019	1.335.051	2.268.037	3.603.088
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	1.018.989	556.708	1.575.697
Årets afskrivninger	70.992	356.285	427.277
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	1.089.981	912.993	2.002.974
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	245.070	1.355.044	1.600.114

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Deposita, finansielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2019	3.500.000	3.657.586	1.705.578	8.863.164
Tilgang i årets løb	0	0	103.362	103.362
Kostpris 31. december 2019	3.500.000	3.657.586	1.808.940	8.966.526
Værdireguleringer 1. januar 2019	39.172.027	740.203	0	39.912.230
Andel af årets resultat	4.528.955	408.411	0	4.937.366
Værdireguleringer 31. december 2019	43.700.982	1.148.614	0	44.849.596
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	47.200.982	4.806.200	1.808.940	53.816.122

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

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

Leje- og leasingforpligtelser i øvrigt:

kr.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Leje- og leasingforpligtelser	25.132.528	29.673.283

Leje- og leasingforpligtelser omfatter huslejeoplygtelse med i alt 24.594 t.kr. med en restløbetid på 84 måneder.

Derudover omfatter det leasingforpligtelser vedrørende biler samt printere for i alt 538 t.kr. med en restløbetid på 11-49 måneder.

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 1.143 t.kr. Pantsat primært til alt mellemværende for selskabet C. Flintholm 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Christoffer Broberg Flintholm

Direktion

På vegne af: Officelab A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-914148224959

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-03-30 07:17:34Z

NEM ID 

Anders Borne Fauerskov

Bestyrelse

På vegne af: Officelab A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-267644717594

IP: 90.217.xxx.xxx

2020-03-30 19:54:08Z

NEM ID 

Morten Breum-Leer

Bestyrelse

På vegne af: Officelab.dk

Serienummer: PID:9208-2002-2-561378886133

IP: 77.66.xxx.xxx

2020-04-01 09:24:23Z

NEM ID 

Christoffer Broberg Flintholm

Bestyrelse

På vegne af: Officelab A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-914148224959

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-04-13 08:42:32Z

NEM ID 

Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277388224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-04-14 06:27:19Z

NEM ID 

Elisabeth Bertelsen

Dirigent

På vegne af: Officelab A/S

Serienummer: CVR:31159962-RID:18537519

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-04-14 06:47:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XG64E-1ZGJQ-BIH4T-2HBHG-SMMIN-PB28A

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>