



## Adeo Office ApS

Herstedvang 8  
2620 Albertslund  
CVR-nr. 37593257

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.06.2021

---

**Henrik Søndermark**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Adeo Office ApS

Herstedvang 8

2620 Albertslund

CVR-nr.: 37593257

Hjemsted: Albertslund

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Henrik Søndermark, formand

## Direktion

Mikkel Emmerik, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Adeo Office ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 29.06.2021

## Direktion

**Mikkel Emmerik**

adm. dir.

## Bestyrelse

**Henrik Søndermark**

formand

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Adeo Office ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Adeo Office ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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.

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 væsentligt 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.

København, den 29.06.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **René Carøe Andersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er at drive kontorhotel og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2020 realiseret et underskud på 556 t.kr. mod et underskud på 1.480 t.kr. sidste år. Ledelsen anser resultatet for mindre tilfredsstillende. Selskabet er inde i en positiv økonomisk udvikling og ledelsen forventer en yderligere positiv udvikling i resultatet i 2021.

Ledelsen vil endvidere gøre opmærksom på, at selskabet har tabt mere en 50% af selskabskapitalen. Selskabet bliver hermed omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens §119. Det er ledelsens vurdering, at selskabskapitalen bliver reetableret ved egen drift i de kommende år.

Selskabets fortsatte drift er betinget af at kreditfaciliteter hos tilknyttede virksomheder fortsat kan opretholdes og ikke skal afvikles med mindre der er likviditet til det. Tilknyttede virksomheder har afgivet tilsagn om at kreditfaciliteter ikke kræves afviklet med mindre ledelsen i selskabet vurderer at der er likviditet til afvikling. På dette grundlag er selskabets årsrapport for 2020 aflagt som going concern.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	2	<b>1.163.983</b>	<b>149.167</b>
Personaleomkostninger	3	(1.201.297)	(1.268.788)
Af- og nedskrivninger	4	(506.576)	(524.886)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(543.890)</b>	<b>(1.644.507)</b>
Andre finansielle indtægter	5	7.964	0
Andre finansielle omkostninger	6	(20.048)	(1.456)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(555.974)</b>	<b>(1.645.963)</b>
Skat af årets resultat	7	0	165.868
<b>Årets resultat</b>		<b>(555.974)</b>	<b>(1.480.095)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(555.974)	(1.480.095)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(555.974)</b>	<b>(1.480.095)</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Færdiggjorte udviklingsprojekter		0	0
Udviklingsprojekter under udførelse		0	0
<b>Immaterielle aktiver</b>	8	<b>0</b>	<b>0</b>
Indretning af lejede lokaler		1.035.097	1.509.333
<b>Materielle aktiver</b>	9	<b>1.035.097</b>	<b>1.509.333</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		341.928	169.427
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>341.928</b>	<b>169.427</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.377.025</b>	<b>1.678.760</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		222.412	292.692
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		304.763	63.078
Andre tilgodehavender		0	166.176
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	178.981
Periodeafgrænsningsposter		0	8.275
<b>Tilgodehavender</b>		<b>527.175</b>	<b>709.202</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>126.768</b>	<b>38.642</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>653.943</b>	<b>747.844</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.030.968</b>	<b>2.426.604</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2020 kr.</b>	<b>2019 kr.</b>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(1.369.574)	(813.600)
<b>Egenkapital</b>		<b>(1.319.574)</b>	<b>(763.600)</b>
Deposita		437.067	387.696
Anden gæld		76.376	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10</b>	<b>513.443</b>	<b>387.696</b>
Bankgæld		27.911	40.986
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.591	209.483
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.712.151	1.620.317
Anden gæld		776.358	905.722
Periodeafgrænsningsposter		222.088	26.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.837.099</b>	<b>2.802.508</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.350.542</b>	<b>3.190.204</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.030.968</b>	<b>2.426.604</b>
Going concern	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	11		
Eventualforpligtelser	12		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(813.600)	(763.600)
Årets resultat	0	(555.974)	(555.974)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(1.369.574)</b>	<b>(1.319.574)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets fortsatte drift er betinget af at kreditfaciliteter hos tilknyttede virksomheder fortsat kan opretholdes og ikke skal afvikles med mindre der er likviditet til det. Tilknyttede virksomheder har afgivet tilsagn om at kreditfaciliteter ikke kræves afviklet med mindre ledelsen i selskabet vurderer at der er likviditet til afvikling. På dette grundlag er selskabets årsrapport for 2020 aflagt som going concern.

## 2 Bruttofortjeneste/-tab

I regnskabsposten "Andre driftsindtægter" indgår modtaget lønkomensation til virksomheder i økonomisk krise som følge af COVID-19 med 83 t.kr. Lønkomensationen kompenserer virksomheden for at have hjemsendt medarbejdere i perioden, hvor myndighederne havde indført restriktioner for at reducere COVID-19 smittespredning.

## 3 Personaleomkostninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	932.475	779.775
Pensioner	36.900	57.628
Andre omkostninger til social sikring	10.521	13.099
Andre personaleomkostninger	221.401	418.286
	<b>1.201.297</b>	<b>1.268.788</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

## 4 Af- og nedskrivninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Afskrivninger på immaterielle aktiver	0	109.317
Afskrivninger på materielle aktiver	506.576	415.569
	<b>506.576</b>	<b>524.886</b>

## 5 Andre finansielle indtægter

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.992	0
Øvrige finansielle indtægter	(2.028)	0
	<b>7.964</b>	<b>0</b>

## 6 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	13.782	0
Renteomkostninger i øvrigt	4.219	1.440
Valutakursreguleringer	2.047	16
	<b>20.048</b>	<b>1.456</b>

## 7 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Regulering vedrørende tidligere år	0	13.113
Refusion i sambeskatning	0	(178.981)
	<b>0</b>	<b>(165.868)</b>

## 8 Immaterielle aktiver

	Færdiggjorte udviklings- projekter kr.	Udviklings- projekter under udførelse kr.
Kostpris primo	100.100	75.950
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>100.100</b>	<b>75.950</b>
Af- og nedskrivninger primo	(100.100)	(75.950)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(100.100)</b>	<b>(75.950)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 9 Materielle aktiver

	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	2.504.612
Tilgange	32.340
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.536.952</b>
Af- og nedskrivninger primo	(995.279)
Årets afskrivninger	(506.576)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.501.855)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.035.097</b>

## 10 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2020 kr.</b>
Deposita	437.067
Anden gæld	76.376
	<b>513.443</b>

## 11 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	<b>2020 kr.</b>	<b>2019 kr.</b>
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>6.434.043</b>	<b>7.606.738</b>
Heraf forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder	<b>6.325.000</b>	<b>7.425.000</b>

## 12 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Søndermark ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets lejemål, hvor der sker indregning i resultatopgørelse i takt med lejeperioden afholdes. Indtægter ved udlejning af lokaler måles til dagsværdi af det aftalte vederlag ekskl. Moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for givne rabatter indregnes under indtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Søndermark ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Immaterielle rettigheder mv.**

Immaterielle rettigheder mv. omfatter færdiggjorte udviklingsprojekter samt udviklingsprojekter under udførelse med tilknyttede immaterielle rettigheder.

Udviklingsprojekter vedrørende produkter og processer, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende det pågældende produkt eller den pågældende proces, indregnes som immaterielle aktiver. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, når omkostningerne afholdes. Ved indregning af udviklingsprojekter som immaterielle aktiver bindes et beløb svarende til de afholdte omkostninger med fradrag af udskudt skat på egenkapitalen under reserve for udviklingsomkostninger, der nedbringes i takt med af- og nedskrivninger på udviklingsprojekterne.

Kostprisen for udviklingsprojekter omfatter omkostninger, herunder gager og afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsprojekterne.

Færdiggjorte udviklingsprojekter afskrives lineært over den forventede brugstid, der fastsættes ud fra en konkret vurdering af det enkelte udviklingsprojekt. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt, fastsættes den til 10 år. For udviklingsprojekter, der er beskyttet af immaterielle rettigheder, udgør den maksimale afskrivningsperiode restløbetiden for de pågældende rettigheder. De anvendte afskrivningsperioder udgør 3 år.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Indretning af lejede lokaler

5 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.