

**EJENDOMSELSKABET EXPERIMENTARIUM A/S**

**TUBORG HAVNEVEJ 7, 2900 HELLERUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. juni 2020

---

Frida Frost

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side  |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |       |
| Selskabsoplysninger.....                        | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                              |       |
| Ledelsespåtegning.....                          | 4     |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |       |
| Hoved- og nøgletal.....                         | 7     |
| Ledelsesberetning.....                          | 8     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>     |       |
| Resultatopgørelse.....                          | 9     |
| Balance.....                                    | 10    |
| Pengestrømsopgørelse.....                       | 11    |
| Noter.....                                      | 12-13 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 14-16 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Ejendomsselskabet Experimentarium A/S<br>Tuborg Havnevej 7<br>2900 Hellerup  |
|                      | CVR-nr.: 35 25 75 78<br>Stiftet: 1. juni 2013<br>Hjemsted: Gentofte<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december       |
| <b>Bestyrelse</b>    | Frida Frost, formand<br>Peter Henrik Kürstein-Jensen, næstformand<br>Jens Wittrup Willumsen<br>Thomas C. Thulstrup |
| <b>Direktion</b>     | Kim Gladstone Herlev   |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Havneholmen 29<br>1561 København V                                   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Danske Bank<br>Holmens Kanal 2<br>1090 København K<br><br>Nykredit<br>Kalvebod Brygge 47<br>1780 København V       |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Experimentarium A/S.

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 15. juni 2020

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Kim Gladstone Herlev

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Frida Frost  
Formand

\_\_\_\_\_  
Peter Henrik Kürstein-Jensen  
Næstformand

\_\_\_\_\_  
Jens Wittrup Willumsen

\_\_\_\_\_  
Thomas C. Thulstrup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Experimentarium A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Experimentarium A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og 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 og pengestrømme 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". 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 revisionsbevis 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 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 konklusioner 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 ledelsen om blandt andet 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.

København, den 15. juni 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16537

## HOVED- OG NØGLETAL

|  | 2019<br>tkr. | 2018<br>tkr. | 2017<br>tkr. | 2016<br>tkr. |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Resultatopgørelse</b>                         |              |              |              |              |
| Driftsresultat.....                              | 3.025        | -274.492     | -3.757       | -598         |
| Finansielle poster, netto.....                   | -1.162       | -1.105       | -558         | 0            |
| Årets resultat.....                              | 1.863        | -275.597     | -4.314       | -598         |
| <b>Balance</b>                                   |              |              |              |              |
| Balancesum.....                                  | 327.291      | 326.459      | 603.207      | 557.355      |
| Egenkapital.....                                 | 243.738      | 242.720      | 383.860      | 388.175      |
| <b>Pengestrømme</b>                              |              |              |              |              |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver.....    | -4.172       | -7.592       | -71.996      | -219.388     |
| <b>Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte.....</b> | <b>1</b>     | <b>1</b>     | <b>1</b>     | <b>1</b>     |
| <b>Nøgletal</b>                                  |              |              |              |              |
| Likviditetsgrad.....                             | 374,4        | 128,1        | 0,0          | 0,0          |

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Likviditetsgrad: 
$$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$$

Nøgletallene følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger.

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje, ombygge, drive og udleje fast ejendom. Ejendommen omfatter Experimentarium, Tuborg Havnevej 7, 2900 Hellerup, samt afledte omkostninger i forbindelse med ombygning og midlertidig genhusninger.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udbygningen og renoveringen af Experimentarium på Tuborg Havnevej i Hellerup fandt sin umiddelbare afslutning i januar 2017. Den 25. januar deltog 550 inviterede gæster i åbningen af det nye Experimentarium under overværelse af Hans Kongelige Højhed Kronprins Frederik.

Efter åbningen fortsatte entreprenørerne dog med at færdiggøre uafsluttede opgaver, og efter toårs gennemgangen pågår stadig udbedring af enkelte fejl og mangler.

I november 2018 afsluttedes apteringen af den såkaldte "Blackbox" på etagen over Spisetedet ud mod Philip Heymanns Allé, og allerede i slutningen af året åbnede den første særudstilling "Body Worlds" i salen. Efterfølgende har det vist sig, at teknikgulvet ikke er korrekt understøttet, og entreprenøren er i skrivende stund i gang med udbedringen.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning indtruffet en verdensomspændende pandemi COVID-19. Det vurderes ikke at begivenheden har væsentlig indvirkning på selskabet.

### Forventninger til fremtiden

Vurderingen er stadig, at vi har fået en velfungerende bygning, der til fulde kan danne rammen om et science center i absolut verdensklasse. Efter de første tre år og et samlet besøgstal på mere end en million gæster kan det i sagens natur ses på bygningen, at den bliver brugt. Der vil derfor løbende komme små og større reparationer og istandsættelser, som skal udføres.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|  | Note | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.         |
|--|------|-------------------|---------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>10.806.520</b> | <b>10.536.637</b>   |
| Personaleomkostninger.....             | 1    | -115.000          | -125.000            |
| Af- og nedskrivninger.....             |      | -7.666.950        | -284.904.036        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |      | <b>3.024.570</b>  | <b>-274.492.399</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....    | 2    | -1.161.862        | -1.104.514          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>1.862.708</b>  | <b>-275.596.913</b> |
| Skat af årets resultat.....            |      | 0                 | 0                   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>1.862.708</b>  | <b>-275.596.913</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                   |                     |
| Overført resultat.....                 |      | 1.862.708         | -275.596.913        |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>1.862.708</b>  | <b>-275.596.913</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note               | 2019<br>kr.        | 2018<br>kr.        |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| Grunde og bygninger.....                         |                    | 318.497.243        | 321.992.607        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>3</b>           | <b>318.497.243</b> | <b>321.992.607</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        | <b>318.497.243</b> | <b>321.992.607</b> |                    |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |                    | 6.942.294          | 2.676.672          |
| Andre tilgodehavender.....                       |                    | 1.851.781          | 1.761.537          |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |                    | 0                  | 25.358             |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      | <b>8.794.075</b>   | <b>4.463.567</b>   |                    |
| Likvider.....                                    |                    | 0                  | 3.077              |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    | <b>8.794.075</b>   | <b>4.466.644</b>   |                    |
| <b>AKTIVER.....</b>                              | <b>327.291.318</b> | <b>326.459.251</b> |                    |
| <b>PASSIVER</b>                                  |                    |                    |                    |
| Selskabskapital.....                             |                    | 3.000.000          | 3.000.000          |
| Hensættelse til særlig fond.....                 |                    | 49.000.000         | 49.000.000         |
| Overført overskud.....                           |                    | 191.738.347        | 190.719.771        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          | <b>4</b>           | <b>243.738.347</b> | <b>242.719.771</b> |
| Obligationslån.....                              |                    | 81.204.199         | 80.253.401         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>5</b>           | <b>81.204.199</b>  | <b>80.253.401</b>  |
| Gæld til pengeinstitutter.....                   |                    | 2.308.772          | 2.843.708          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |                    | 40.000             | 439.765            |
| Anden gæld.....                                  |                    | 0                  | 202.606            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>2.348.772</b>   | <b>3.486.079</b>   |                    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                    | <b>83.552.971</b>  | <b>83.739.480</b>  |                    |
| <b>PASSIVER.....</b>                             | <b>327.291.318</b> | <b>326.459.251</b> |                    |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>     | <b>6</b>           |                    |                    |
| <b>Afledte finansielle instrumenter</b>          | <b>7</b>           |                    |                    |

**PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|   | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.         |
|---|-------------------|---------------------|
| Årets resultat.....                                   | 1.862.708         | -275.596.913        |
| Årets afskrivninger tilbageført.....                  | 7.666.950         | 284.904.036         |
| Regulering af andre finansielle omkostninger.....     | 152.987           | 105.340             |
| Ændring i tilgodehavender.....                        | -4.330.508        | -121.652.360        |
| Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank og skat)..... | -602.371          | -2.900.779          |
| <b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....</b>          | <b>4.749.766</b>  | <b>-115.140.676</b> |
| Køb af materielle anlægsaktiver.....                  | -4.171.586        | -7.592.384          |
| Salg af materielle anlægsaktiver.....                 | 0                 | 1.192.700           |
| <b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b>    | <b>-4.171.586</b> | <b>-6.399.684</b>   |
| Afdrag på obligationslån.....                         | -46.321           | 0                   |
| Kapitalforhøjelse.....                                | 0                 | 133.300.000         |
| <b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b>   | <b>-46.321</b>    | <b>133.300.000</b>  |
| <b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>                        | <b>531.859</b>    | <b>11.759.640</b>   |
| Likvider 1. januar.....                               | -2.840.631        | -14.600.271         |
| <b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>                     | <b>-2.308.772</b> | <b>-2.840.631</b>   |
| Likvider 31. december specificeres således:           |                   |                     |
| Likvider.....   | 0                 | 3.077               |
| Gæld til pengeinstitutter.....                        | -2.308.772        | -2.843.708          |
| <b>LIKVIDER, NETTOGÆLD.....</b>                       | <b>-2.308.772</b> | <b>-2.840.631</b>   |

## NOTER

|   | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.            | Note     |
|---|------------------|------------------------|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>                            |                  |                        | <b>1</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>1 (2018: 1) |                  |                        |          |
| Løn og gager .....                                      | 115.000          | 125.000                |          |
|   | <b>115.000</b>   | <b>125.000</b>         |          |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>                   |                  |                        | <b>2</b> |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....                  | 1.161.862        | 1.104.514              |          |
|   | <b>1.161.862</b> | <b>1.104.514</b>       |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                         |                  |                        | <b>3</b> |
|   |                  | Grunde og<br>bygninger |          |
| Kostpris 1. januar 2019.....                            |                  | 622.520.755            |          |
| Tilgang .....   |                  | 4.171.586              |          |
| <b>Kostpris 31. december 2019.....</b>                  |                  | <b>626.692.341</b>     |          |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....               |                  | 300.528.148            |          |
| Årets afskrivninger .....                               |                  | 7.666.950              |          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>     |                  | <b>308.195.098</b>     |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>     |                  | <b>318.497.243</b>     |          |

## NOTER

|   |                   |                   |                    |                    |             | Note     |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------|----------|
| <b>Egenkapital</b>  |                   |                   |                    |                    |             | <b>4</b> |
|   |                   | Selskabs-         | Hensættelse        | Overført           |             |          |
|   |                   | kapital           | til særlig fond    | overskud           | I alt       |          |
| Egenkapital 1. januar 2019.....   | 3.000.000         | 49.000.000        | 190.719.772        | 242.719.772        |             |          |
| Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....  |                   |                   | -844.133           | -844.133           |             |          |
| Forslag til resultatdisponering.....  |                   |                   | 1.862.708          | 1.862.708          |             |          |
| <b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>   | <b>3.000.000</b>  | <b>49.000.000</b> | <b>191.738.347</b> | <b>243.738.347</b> |             |          |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                   |                   |                    |                    |             | <b>5</b> |
|   | 31/12 2019        | Afdrag            | Restgæld           | 31/12 2018         | Kortfristet |          |
|   | gæld i alt        | næste år          | efter 5 år         | gæld i alt         | del primo   |          |
| Obligationslån.....   | 81.204.199        | 0                 | 67.602.544         | 80.253.401         | 0           |          |
|   | <b>81.204.199</b> | <b>0</b>          | <b>67.602.544</b>  | <b>80.253.401</b>  | <b>0</b>    |          |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                   |                   |                    |                    |             | <b>6</b> |
| Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, der på balancedagen udgør 83.513 tkr., har virksomheden stillet virksomhedspant på nominelt 100.000 tkr. Virksomhedspantet omfatter pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 320.097 tkr.  |                   |                   |                    |                    |             |          |
| <br><b>Afledte finansielle instrumenter</b>   |                   |                   |                    |                    |             | <b>7</b> |
| Selskabet har indgået et renteloft til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede obligationsgæld. Renteloftet er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret et fast renteloft på 2,75%. Renteloftet er indgået med en kontraktmæssig værdi på 312.118 kr. og har en løbetid på 10 år fra 31. marts 2017. |                   |                   |                    |                    |             |          |
| Selskabets mellemværende vedrørende renteloft samt de relaterede sikringstransaktioner pr. 31. december 2019 er sammensat således:  |                   |                   |                    |                    |             |          |
| Valuta  | Betaling/Udløb    | Tilgode-          | Gæld               | Sikrings-          | Netto       |          |
|   |                   | havende           | kr.                | transaktion        | position    |          |
|   |                   | kr.               | kr.                | kr.                | kr.         |          |
| DKK   | 0-120 måneder     | 0                 | 81.204.199         | 81.204.199         | 0           |          |
|   |                   | <b>0</b>          | <b>81.204.199</b>  | <b>81.204.199</b>  | <b>0</b>    |          |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Experimentarium A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger vedrørende drift af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

|   |         |     |
|---|---------|-----|
| Bygninger.....                                  | 30 år   | 0 % |
| Installationer og IT indeholdt i bygninger..... | 7-15 år | 0 % |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.



# 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.”

## Kim Gladstone Herlev

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-343767287945

IP: 129.142.xxx.xxx

2020-07-16 08:02:45Z

NEM ID 

## Thomas Christoffer Thulstrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-181120851549

IP: 87.56.xxx.xxx

2020-07-16 10:12:38Z

NEM ID 

## Jens Wittrup Willumsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-055976453313

IP: 90.118.xxx.xxx

2020-07-17 09:48:26Z

NEM ID 

## Peter Henrik Kürstein-Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-000693190767

IP: 83.57.xxx.xxx

2020-07-17 11:28:17Z

NEM ID 

## Frida Frost

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-583677498167

IP: 83.73.xxx.xxx

2020-07-19 17:04:33Z

NEM ID 

## Peter Rasborg

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20222670-RID:1170686391958

IP: 62.135.xxx.xxx

2020-07-20 05:45:46Z

NEM ID 

## Frida Frost

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-583677498167

IP: 130.227.xxx.xxx

2020-07-20 10:12:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5B7X0-46SAW-TZKUJ-BUAYM-04V7E-EGUXE

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>