



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET EXPERIMENTARIUM A/S

TUBORG HAVNEVEJ 7, 2900 HELLERUP

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. maj 2023

Frida Frost

CVR-NR. 35 25 75 78

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Pengestrømsopgørelse.....	12
Noter.....	13-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Experimentarium A/S Tuborg Havnevej 7 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 35 25 75 78 Stiftet: 1. juni 2013 Kommune: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Frida Frost, formand Peter Henrik Kürstein-Jensen, næstformand Jens Wittrup Willumsen Michala Svane Sheena Powers Laursen, medarbejdervalgt Nikoline Lin Jensen, medarbejdervalgt
Direktion	Kim Gladstone Herlev
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 3. maj 2023

Direktion:

Kim Gladstone Herlev

Bestyrelse:

Frida Frost
Formand

Peter Henrik Kürstein-Jensen
Næstformand

Jens Wittrup Willumsen

Michala Svane

Sheena Powers Laursen
Medarbejdervalgt

Nikoline Lin Jensen
Medarbejdervalgt

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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 3. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16537

HOVED- OG NØGLETAL

	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.
Resultatopgørelse					
Resultat af primær drift.....	2.455	2.739	2.696	3.025	-274.492
Finansielle poster, netto.....	-2.227	-2.211	-3.975	-1.162	-1.105
Årets resultat.....	228	528	-1.279	1.863	-275.597
Balance					
Balancesum.....	308.625	310.013	325.713	327.291	326.459
Egenkapital.....	209.144	208.916	222.388	243.738	242.720
Pengestrømme					
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	-2.115	-429	-244	-4.172	-7.592
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte....	1	1	1	1	1
Nøgletal					
Likviditetsgrad.....	25.433,5	360,9	360,1	374,4	128,1

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

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

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, og den 25. januar åbnede det nye Experimentarium under overværelse af Hans Kongelige Højhed Kronprins Frederik.

I november 2018 afsluttedes apteringen af den såkaldte "Blackbox" på etagen over Spisestedet ud mod Philip Heymans Allé, og i 2021 fik bygningen tilført endnu et aktiv med en glaspavillon på Tagtoppen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet specielt betydningsfulde hændelser i Ejendomsselskabet efter regnskabsårets afslutning.

Forventninger til fremtiden

Vurderingen er stadig, at bygningen er velfungerende. I 2023 vil vi som en del af vores handlingsplan gennemføre en vurdering af selve udstillingens tilstand og derefter udarbejde et forslag til at sikre, at standarden opretholdes.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		10.390.591	10.645.316
Personaleomkostninger.....	1	-175.915	-164.583
Af- og nedskrivninger.....		-7.759.491	-7.741.415
DRIFTSRESULTAT		2.455.185	2.739.318
Andre finansielle omkostninger.....		-2.227.018	-2.211.292
RESULTAT FØR SKAT		228.167	528.026
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		228.167	528.026
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		228.167	528.026
I ALT		228.167	528.026

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		296.086.649	303.620.885
Materielle anlægsaktiver.....	2	296.086.649	303.620.885
ANLÆGSAKTIVER.....		296.086.649	303.620.885
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.923.929	0
Andre tilgodehavender.....		116.890	0
Tilgodehavender.....		2.040.819	0
Likvider.....		10.497.906	6.392.179
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		12.538.725	6.392.179
AKTIVER.....		308.625.374	310.013.064
PASSIVER			
Selskabskapital.....		3.000.000	3.000.000
Hensættelse til særlig fond.....		49.000.000	49.000.000
Overført overskud.....		157.143.886	156.915.719
EGENKAPITAL.....		209.143.886	208.915.719
Gæld til realkreditinstitutter.....		99.432.188	99.326.375
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	99.432.188	99.326.375
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		49.300	36.300
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	1.611.334
Anden gæld.....		0	123.336
Kortfristede gældsforpligtelser.....		49.300	1.770.970
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		99.481.488	101.097.345
PASSIVER.....		308.625.374	310.013.064
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	4		
Koncernregnskab.....	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Hensættelse til særlig fond	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	3.000.000	49.000.000	156.915.719	208.915.719
Forslag til resultatdisponering.....			228.167	228.167
Egenkapital 31. december 2022.....	3.000.000	49.000.000	157.143.886	209.143.886

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2022 kr.	2021 kr.
Årets resultat.....	228.167	528.026
Årets afskrivninger tilbageført.....	7.759.491	7.741.415
Regulering af andre finansielle omkostninger.....	105.813	104.629
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	-2.040.819	0
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	-1.721.670	-2.333.006
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	4.330.982	6.041.064
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-2.115.124	-429.051
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter.....	1.889.869	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-225.255	-429.051
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	0	-14.000.000
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	0	-14.000.000
ÆNDRING I LIKVIDER.....	4.105.727	-8.387.987
Likvider 1. januar.....	6.392.179	14.780.166
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	10.497.906	6.392.179
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvider.....	10.497.906	6.392.179
LIKVIDER.....	10.497.906	6.392.179

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note		
Personaleomkostninger					
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1		
Løn og gager	175.804	164.583			
Andre omkostninger til social sikring.....	111	0			
	175.915	164.583			
 Materielle anlægsaktiver					
		Grunde og bygninger	2		
Kostpris 1. januar 2022.....		626.983.224			
Overførsel.....		-1.889.869			
Tilgang		2.115.124			
Kostpris 31. december 2022.....		627.208.479			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		323.362.339			
Årets afskrivninger		7.759.491			
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		331.121.830			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		296.086.649			
 Langfristede gældsforpligtelser					
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	99.432.188	0	92.591.300	99.326.375	
	99.432.188	0	92.591.300	99.326.375	

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

4

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, der på balancedagen udgør 99.432.188 kr., har virksomheden stillet virksomhedspant på nominelt 100.000.000 kr. Virksomhedspantet omfatter pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 296.086.649 kr.

Koncernregnskab

5

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Center for Formidling af Naturvidenskab og Moderne Teknologi (Fond), Tuborg Havnevej 7, 2900 Hellerup, CVR-nr. 10 45 55 37.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Experimentarium A/S for 2022 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 nettosalgspris 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.

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 acontoskatter.

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

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.