



REVISOR

EJENDOMSAKTIESELSKABET BUSINESS DANMARK  
Nørre Farimagsgade 49, 1364 København K

Årsrapport for  
1. januar – 31. december 2015  
(26. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

Middelfart, den 18. marts 2016



---

Dirigent

CVR-nr.: 14 37 55 38

## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Ejendomsaktieselskabet Business Danmark  
Nørre Farimagsgade 49  
1364 København K.

Telefon: 33 74 02 00  
Telefax: 33 74 02 90

CVR-nr.: 14 37 55 38  
Stiftet: 1. august 1990  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse: Jens Neustrup Simonsen  
Leif Nielsen  
Karsten Poulsen

Direktion: John Gudbrandsen

Revision: Mazars  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Østerfælled Torv 10, 2.  
2100 København Ø.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 8
Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2015 .....	9
Balance pr. 31. december 2015 .....	10 - 11
Noter til årsregnskabet .....	12 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har pr. dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsaktieselskabet Business Danmark.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede

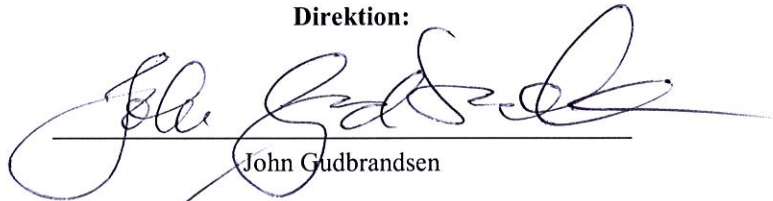
af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 18. marts 2016

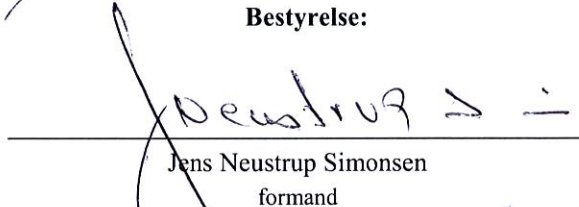
**Direktion:**



---

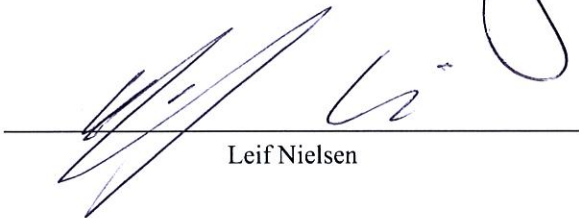
John Gudbrandsen

**Bestyrelse:**



---

Jens Neustrup Simonsen  
formand



---

Leif Nielsen



---

Karsten Poulsen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

## Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Business Danmark

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Business Danmark for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der

er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontroller. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 18. marts 2016

**MAZARS**

statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 31 06 17 41



Kurt Christensen  
statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom samt anden finansiell virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har været tilfredsstillende for selskabet, og betegnes af selskabets ledelse som værende i overensstemmelse med det forventede.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Business Danmark for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser, som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om

der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med indtjeningen og periodiseringsprincippet anvendes.

### Bruttofortjeneste

Selskabet har under henvisning til Årsregnskabsloven § 32 foretaget et sammendrag af posterne "Nettoomsætning", "Vareforbrug" og "Eksterne omkostninger".

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorarer til bestyrelsesmøder og generalforsamlinger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

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, fortsat

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Bygninger .....	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 afskrivninger.

#### Tilgodehavender

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

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regn-

skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

#### 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 andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2015

	Note	2015	2014
<b>BRUTTOFORTJENESTE:</b>		1.650.620	2.308.704
Personaleomkostninger.....	1	37.540	33.821
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.....	2	277.336	277.336
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		1.335.744	1.997.547
Finansielle indtægter.....		57.175	20.188
Finansielle omkostninger.....		1.034.089	1.218.598
<b>RESULTAT FØR SKAT:</b>		358.830	799.137
Skat af årets resultat.....	3	195.119	174.177
<b>ÅRETS RESULTAT:</b>		163.711	624.960
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>			
Udbytte for regnskabsåret.....			0
Overført til næste år.....		163.711	624.960
<b>DISPONERET I ALT:</b>		163.711	624.960

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	Note	31.12.2015	31.12.2014
<b>AKTIVER:</b>			
Grunde og bygninger .....		64.579.368	64.805.769
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		263.669	314.604
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	64.843.037	65.120.373
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		64.843.037	65.120.373
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser.....		0	0
Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder .....		1.706.091	580.906
Andre tilgodehavender.....		130.192	402.461
Periodeafgrænsningsposter .....		0	10.000
<b>Tilgodehavender</b>		1.836.283	993.367
<b>Likvide beholdninger</b> .....		80.412	1.716.116
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		1.916.695	2.709.483
<b>AKTIVER:</b>		66.759.732	67.829.856

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	Note	31.12.2015	31.12.2014
<b>PASSIVER:</b>			
Selskabskapital .....		10.000.000	10.000.000
Overført overskud .....		7.794.450	7.203.716
<b>EGENKAPITAL:</b>	5	17.794.450	17.203.716
Hensættelser til udskudt skat .....		1.084.161	1.072.977
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		1.084.161	1.072.977
Gæld til realkreditinstitutter .....	6	32.510.558	34.103.568
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	6	10.878.701	10.878.701
Rente-swaps .....	7	27.901	512.521
Anden gæld .....		1.757.529	1.928.692
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		45.174.689	47.423.482
Kortfristet del af langfristet gæld .....	6	1.551.262	1.532.950
Kortfristet del af rete-swaps .....	7	545.040	487.443
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		426.195	67.283
Selskabsskat .....		183.935	0
Anden gæld .....		0	42.005
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		2.706.432	2.129.681
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		47.881.121	49.553.163
<b>PASSIVER:</b>		66.759.732	67.829.856
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> .....	8		
<b>Nærtstående parter</b> .....	9		

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Note	2015	2014		
<b>1 PERSONALEOMKOSTNINGER:</b>				
Lønninger .....	37.540	33.821		
Pensioner .....	0	0		
Andre omkostninger til social sikring .....	0	0		
	<u>37.540</u>	<u>33.821</u>		
<b>2 AF- OG NEDSKRIVNINGER AF MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>				
Afskrivninger, jf. note 4 .....	<u>277.336</u>	<u>277.336</u>		
<b>3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>				
Skat af årets resultat .....	183.935	0		
Regulering af udskudt skat .....	11.184	174.177		
Regulering af udskudt skat	<u>195.119</u>	<u>174.177</u>		
<b>4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>				
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2015 .....	66.792.272	553.099		
Tilgang i årets løb .....	0	0		
Afgang i årets løb .....	0	0		
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december 2015</b>	<u>66.792.272</u>	<u>553.099</u>		
Saldo pr. 1. januar 2015 .....	1.986.503	238.495		
Årets afskrivninger .....	226.401	50.935		
Akkumulerede afskrivninger på årets afgang .....	0	0		
<b>Afskrivninger pr. 31. december 2015</b>	<u>2.212.904</u>	<u>289.430</u>		
<b>BOGFØRT VÆRDI PR. 31. DECEMBER 2014:</b>	<u>64.579.368</u>	<u>263.669</u>		
<b>5 EGENKAPITAL:</b>				
	1.1.2015	Regulering rente-swap	Forslag til årets resultatfordeling	31.12.2015
Selskabskapital .....	10.000.000	0	0	10.000.000
Overført overskud .....	7.203.716	427.023	163.711	7.794.450
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	0	0	0
	<u>17.203.716</u>	<u>427.023</u>	<u>163.711</u>	<u>17.794.450</u>

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:</b>		
Afdragsprofilen er opgjort således:		
Restgæld, kortfristet del .....	1.551.262	1.532.950
Restgæld, langfristet del .....	43.389.259	44.982.269
	<u>44.940.521</u>	<u>46.515.219</u>
Andel af langfristet gæld over 5 år .....	<u>26.129.463</u>	<u>27.901.914</u>
<b>7 RENTE-SWAPS:</b>		
Hovedstol 14 mio. slutdato 31. december 2016 .....	433.434	774.264
Hovedstol 3,5 mio. slutdato 31. marts 2017 .....	139.507	225.700
	<u>572.941</u>	<u>999.964</u>

### 8 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for forpligtelser vedrørende fast ejendom er der givet pant til realkreditinstitut m.fl. med t.kr. 44.941. Bogført værdi andrager t.kr. 64.579 pr. 31. december 2015.

### 9 NÆRTSTÅENDE PARTER:

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende min. 5 % af stemmerne eller min. 5 % af selskabskapitalen:

Business Danmark  
Nørre Farimagsgade 49  
1364 København K.