


EJENDOMSAKTIESELSKABET BUSINESS DANMARK  
Roskildevej 288  
2610 Rødovre

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den  
23. marts 2018



---

dirigent

CVR-nr. 14 37 55 38

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Noter til årsrapporten	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsaktieselskabet Business Danmark.

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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

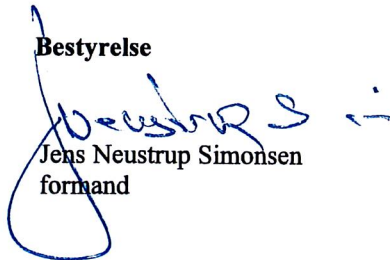
København, den 6. marts 2018

### Direktion



Martin Kildgaard Nielsen  
direktør

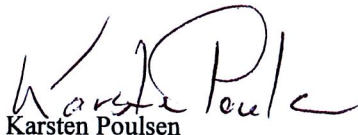
### Bestyrelse



Jens Neustrup Simonsen  
formand



Leif Nielsen



Karsten Poulsen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## *Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Business Danmark*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Business Danmark for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 revisionen af årsregnskabet**

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 vor 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.
- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.


Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 6. marts 2018

### MAZARS

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 31 06 17 41



Kurt Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26824

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Usædvanlige forhold**

Der er i året foretaget en korrektion af væsentlige fejl som medførte at regnskabet for 2016 ikke gav et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver pr. 31.12.2016. Der er tale om et salær til mægler i forbindelse med salget af den tidligere ejendom, som ikke var indregnet i regnskabet for 2016. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for detaljer omkring tilretning af sammenligningstal.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 909.326, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 20.053.371.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold er for regnskabsåret 2017 påvirket af salg af den tidligere ejendom på Nørre Farimagsgade og købet af den nye ejendom på Roskildevej. Ved salget af den tidligere ejendom er tilhørende lån indfriet. Ligeledes er der optaget nye lån til finansieringen af ejendommen på Roskildevej.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte elementer fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Korrektion af væsentlige fejl**

Korrektion af væsentlige fejl vedrører en ikke indregnet omkostning i forbindelse med salg af den tidligere ejede ejendom. Forpligtelsen var til stede på balancetidspunktet og burde således have været modregnet i opskrivningen af ejendommen.

Sammenligningstal er korrigeret hvilket vedrører værdien af bygninger pr. 31.12.2016 og egenkapitalen. Der er tale om en nettoindvirkning på de to poster der formindsker aktiverne og egenkapitalen med t.kr. 2.635.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med indtjeningen og periodiseringsprincippet anvendes.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorarer til bestyrelsesmøder og generalforsamlinger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Grunde og bygninger med henblik på salg måles til dagsværdi. Opskrivning til dagsværdi placeres, med modregning af skat, direkte på egenkapitalen som en bunden opskrivningshenlæggelse.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 - 70 år	28 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat 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 regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 i de respektive lande, 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**

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominal 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 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 indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. 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.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>		1.102.967	2.433
Personaleomkostninger		-4.959	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.065.584	0
Andre driftsomkostninger		0	-84
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		32.424	2.349
Finansielle indtægter		1	255
Finansielle omkostninger		-1.140.187	-1.257
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		-1.107.762	1.347
Skat af årets resultat	1	198.436	-491
<b>Årets resultat</b>		-909.326	856
Ekstraordinært udbytte		16.000.000	0
Overført resultat		-16.909.326	856
		-909.326	856

## BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		35.637.732	86.281
Forudbetalinger for ejendom		0	1.616
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>1.303.505</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>36.941.237</u>	<u>87.897</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>			
		<u>36.941.237</u>	<u>87.897</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		399	38
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.654	0
Andre tilgodehavender		728	79
Udskudt skatteaktiv		198.436	0
Selskabsskat		<u>30.000</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>251.217</u>	<u>117</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>106.046</u>	<u>6.065</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>			
		<u>357.263</u>	<u>6.182</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>37.298.500</u></u>	<u><u>94.079</u></u>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000
Reserve for opskrivninger		0	17.768
Overført resultat		10.053.371	9.194
<b>Egenkapital</b>	3	20.053.371	36.962
Gæld til realkreditinstitutter		15.321.398	0
Deposita		720.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	16.041.398	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	851.007	0
Renteswap		0	29
Kreditinstitutter		2.026	32.504
Modtagne forudbetalinger		0	6.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		350.698	330
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	10.757
Selskabsskat		0	5.732
Anden gæld		0	27
Deposita		0	1.738
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		1.203.731	57.117
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		17.245.129	57.117
<b>PASSIVER I ALT</b>		37.298.500	94.079
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## NOTER

	2017	2016
	kr.	t.kr.
<b>1 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Årets aktuelle skat	0	1.575
Årets udskudte skat	-198.436	-1.084
	-198.436	491

## 2 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Grunde og byg- ninger	Forudbetalinger for ejendom	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	65.708.111	1.615.634	98.424
Tilgang i årets løb	34.939.613	0	1.451.574
Afgang i årets løb	-65.708.111	0	-98.424
Overførsler i årets løb	1.615.634	-1.615.634	0
Kostpris 31. december 2017	36.555.247	0	1.451.574
Opskrivninger 1. januar 2017	22.785.007	0	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	-22.785.007	0	0
Opskrivninger 31. december 2017	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	2.212.904	0	98.424
Årets afskrivninger	917.515	0	148.069
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-2.212.904	0	-98.424
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	917.515	0	148.069
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	35.637.732	0	1.303.505

## NOTER

### 3 EGENKAPITAL

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	10.000.000	20.404.200	9.194.122	39.598.322
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	-2.635.625	0	-2.635.625
Korrigeret egenkapital 1. januar 2017	10.000.000	17.768.575	9.194.122	36.962.697
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-17.768.575	17.768.575	0
Årets resultat	0	0	-16.909.326	-16.909.326
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>10.000.000</b>	<b>0</b>	<b>10.053.371</b>	<b>20.053.371</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	16.172.405	851.007	12.085.813
Deposita	0	720.000	0	0
	<b>0</b>	<b>16.892.405</b>	<b>851.007</b>	<b>12.085.813</b>

### 5 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.125, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 35.638.