

EJENDOMSAKTIESELSKABET BUSINESS DANMARK  
Roskildevej 288  
2610 Rødovre

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den  
22. marts 2019



---

Per Møller  
dirigent

CVR-nr. 14 37 55 38

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	13
	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

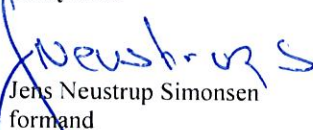
København, den 4. marts 2019

### 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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

### **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.


# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

København, den 4. marts 2019

**MAZARS**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 31 06 17 41



Kurt Christensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26824

## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Business Danmark Roskildevej 288 2610 Rødovre
	Telefon: 33740200 Telefax: 33740290
	CVR-nr.: 14 37 55 38
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Hjemsted: Rødovre
Bestyrelse	Jens Neustrup Simonsen, formand Leif Nielsen Karsten Poulsen
Direktion	Martin Kildgaard Nielsen, direktør
Revision	Mazars Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østerfælled Torv 10, 2. sal 2100 København Ø

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 890.450, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 19.162.921.

### **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 2018 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.

### **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 tilæg/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.

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.

#### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Ejendommens drift**

Ejendommens drift omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 finansiel 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.

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 %

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 nominel 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nominel værdi

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.311.781</b>	<b>1.100</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.871.107	-1.066
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-559.326</b>	<b>34</b>
Finansielle indtægter		30	0
Finansielle omkostninger		-133.730	-1.141
<b>Resultat før skat</b>		<b>-693.026</b>	<b>-1.107</b>
Skat af årets resultat	I	-197.424	198
<b>Årets resultat</b>		<b>-890.450</b>	<b>-909</b>
Ekstraordinært udbytte		0	16.000
Overført resultat		-890.450	-16.909
		<b>-890.450</b>	<b>-909</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		34.056.943	35.638
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>1.013.187</u>	<u>1.304</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>35.070.130</u></b>	<b><u>36.942</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>35.070.130</u></b>	<b><u>36.942</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	21
Udskudt skatteaktiv		1.012	198
Selskabsskat		<u>564.000</u>	<u>30</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>565.012</u></b>	<b><u>249</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>134.407</u></b>	<b><u>106</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>699.419</u></b>	<b><u>355</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>35.769.549</u></u></b>	<b><u><u>37.297</u></u></b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000
Reserve for opskrivninger		0	-1
Overført resultat		9.162.921	10.054
<b>Egenkapital</b>	3	<b>19.162.921</b>	<b>20.053</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.493.845	15.322
Deposita		720.000	720
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>15.213.845</b>	<b>16.042</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	842.979	851
Kreditinstitutter		0	2
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.304	349
Gæld til tilknyttede virksomheder		299.085	0
Anden gæld		195.415	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.392.783</b>	<b>1.202</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.606.628</b>	<b>17.244</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>35.769.549</b>	<b>37.297</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## NOTER

	2018	2017
	kr.	t.kr.
<b>1 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Årets udskudte skat	197.424	-198
	<u>197.424</u>	<u>-198</u>

## 2 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	36.555.247	1.451.574
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2018	<u>36.555.247</u>	<u>1.451.574</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	917.515	148.069
Årets afskrivninger	1.580.789	290.318
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>2.498.304</u>	<u>438.387</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>34.056.943</u>	<u>1.013.187</u>

## NOTER

### 3 EGENKAPITAL

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	10.000.000	10.053.371	20.053.371
Årets resultat	0	-890.450	-890.450
Egenkapital 31. december 2018	<u>10.000.000</u>	<u>9.162.921</u>	<u>19.162.921</u>

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

### 4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.172.405	15.336.824	842.979	11.021.238
Deposita	720.000	720.000	0	0
	<u>16.892.405</u>	<u>16.056.824</u>	<u>842.979</u>	<u>11.021.238</u>

### 5 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 15.336, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 34.057.