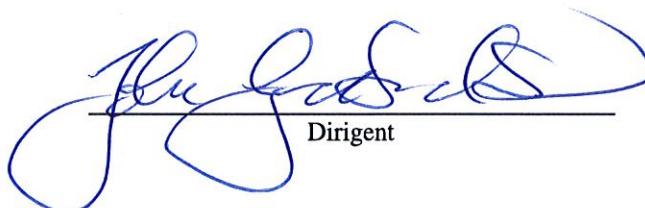


EJENDOMSAKTIESLESKABET BUSINESS DANMARK
Nørre Farimagsgade 49, 1364 København K

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den



Dirigent

CVR-nr. 14 37 55 38

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Noter til årsrapporten	16

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsaktiesleskabet 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

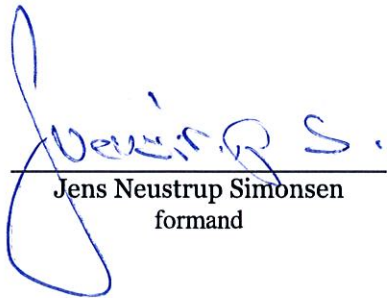
København, den 8. marts 2017

Direktion



John Gudbrandsen
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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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 regnskabsbrugere 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 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.
- 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 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

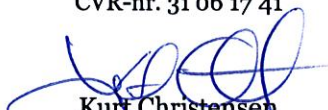
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 8. marts 2017

MAZARS

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 31 06 17 41



Kurt Christensen
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Business Danmark Nørre Farimagsgade 49
	Telefon: 33740200
	Telefax: 33740290
	CVR-nr.: 14 37 55 38
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Hjemsted: København K
Bestyrelse	Jens Neustrup Simonsen, formand Leif Nielsen Karsten Poulsen
Direktion	John Gudbrandsen, 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 2016 udviser et overskud på kr. 855.898, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 39.598.321.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold er for regnskabsåret 2016 væsentligt påvirket af det forstående salg af selskabets ejendom. Salget har for regnskabsåret 2016 medført en opskivning af ejendommen til dagsværdi, herunder afledte skatteeffekter og reklassificering af lån, der forventes indfriet i forbindelse med salget. Den endelige overdragelse af ejendommen forventes effektueret i juni måned 2017.

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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har for regnskabsåret 2016 valgt at benytte bestemmelserne i ÅRL § 41 og opskrevet ejendommen, der besides med henblik på salg, til dagsværdi. Opskrivning til dagsværdi placeres, med modregning af skat, direkte på egenkapitalen som en bunden opskrivningshænlæggelse. Det er ikke muligt at måle dagsværdien historisk, hvorfor ændringen i regnskabspraksis ikke har medført tilpasning af sammenligningstal.

Der er for året foretaget en reklassificering af langfristet gæld, der forventes indfriet i forbindelse med salget af ejendommen.

Der henvises i øvrigt til omtale i nedenstående afsnit om materielle anlægsaktiver og skat.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

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

Bruttoresultat 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 tillæg af opskrivninger og 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Bygninger 30 år

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.

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

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

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.432.824	1.652
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>-38</u>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-277
Andre driftsomkostninger		<u>-83.669</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		2.349.155	1.337
Finansielle indtægter		254.700	57
Finansielle omkostninger		<u>-1.257.042</u>	<u>-1.035</u>
RESULTAT FØR SKAT		1.346.813	359
Skat af årets resultat	1	<u>-490.915</u>	<u>-195</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>855.898</u></u>	<u><u>164</u></u>
Overført resultat		<u>855.898</u>	<u>164</u>
		<u><u>855.898</u></u>	<u><u>164</u></u>

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		88.915.839	64.580
Køb af ejendom		1.615.634	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>264</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	2	<u>90.531.473</u>	<u>64.844</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>90.531.473</u>	<u>64.844</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.945	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.706
Andre tilgodehavender		<u>79.568</u>	<u>129</u>
TILGODEHAVENDER		<u>117.513</u>	<u>1.835</u>
Likvide beholdninger		<u>6.064.884</u>	<u>80</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>6.182.397</u>	<u>1.915</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>96.713.870</u></u>	<u><u>66.759</u></u>

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		10.000.000	10.000
Reserve for opskrivninger		20.404.200	0
Overført resultat		9.194.121	7.794
EGENKAPITAL	3	<u>39.598.321</u>	<u>17.794</u>
Hensættelse til udskudt skat		0	1.084
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>0</u>	<u>1.084</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	32.511
Andre kreditinstitutter		0	28
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	10.879
Anden gæld		0	1.757
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>0</u>	<u>45.175</u>
Renteswap		29.164	545
Kreditinstitutter		32.504.126	0
Leasingforpligtelser		0	1.551
Modtagne forudbetalinger		6.000.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		330.379	426
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.756.616	0
Selskabsskat		5.731.458	184
Anden gæld		26.281	0
Deposita		1.737.525	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>57.115.549</u>	<u>2.706</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>57.115.549</u>	<u>47.881</u>
PASSIVER I ALT		<u>96.713.870</u>	<u>66.759</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Finansielle instrumenter	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2016	2015
	kr.	kr.
1 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Årets aktuelle skat	1.575.076	195
Årets udskudte skat	-1.084.161	0
	490.915	195
2 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	ninger	driftsmateriel og
	Køb af ejendom	inventar
Kostpris 1. januar 2016	65.708.111	0
Tilgang i årets løb	0	1.615.634
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2016	65.708.111	-454.675
	65.708.111	98.424
Opskrivninger 1. januar 2016	0	0
Årets opskrivninger	25.420.632	0
Opskrivninger 31. december 2016	25.420.632	0
	25.420.632	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	2.212.904	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	289.430
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	2.212.904	0
	2.212.904	98.424
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	88.915.839	1.615.634

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

3 EGENKAPITAL

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	10.000.000	0	7.794.446	17.794.446
Årets opskrivning	0	20.404.200	0	20.404.200
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	543.777	543.777
Årets resultat	0	0	855.898	855.898
Egenkapital 31. december 2016	10.000.000	20.404.200	9.194.121	39.598.321

4 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 32.504, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 90.000.

5 FINANSIELLE INSTRUMENTER

Selskabets finansielle instrumenter består af en renteswap med udløb i marts 2017. Værdien af renteswap udgør pr. 31.12.2016 t.kr. 29

6 NÆRTSTÅENDE PARTER OG EJERFORHOLD

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Business Danmark
Nørre Farimagsgade 49
1364 København K.