

EJENDOMSAKTIESELSKABET BUSINESS DANMARK
Roskildevej 288
2610 Rødovre

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den
20. marts 2020

Per Møller
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 3. marts 2020

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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:

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.

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 3. marts 2020

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 2019
	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 2019 udviser et underskud på kr. 774.635, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 18.388.286.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Business Danmark for 2019 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 til-/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 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 nominel værdi

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.456.686	1.311
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.872.142	-1.871
Resultat før finansielle poster		-415.456	-560
Finansielle indtægter		555	0
Finansielle omkostninger		-127.903	-133
Resultat før skat		-542.804	-693
Skat af årets resultat	1	-231.831	-197
Årets resultat		-774.635	-890
Overført resultat		-774.635	-890
		-774.635	-890

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		32.654.213	34.056
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		722.869	1.014
Materielle anlægsaktiver	2	33.377.082	35.070
Anlægsaktiver i alt		33.377.082	35.070
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		78.147	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		233.395	0
Andre tilgodehavender		33.978	0
Udskudt skatteaktiv		0	1
Selskabsskat		0	564
Periodeafgrænsningsposter		45.964	0
Tilgodehavender		391.484	565
Likvide beholdninger		554.880	135
Omsætningsaktiver i alt		946.364	700
Aktiver i alt		34.323.446	35.770

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000
Overført resultat		8.388.286	9.163
Egenkapital	3	18.388.286	19.163
Hensættelse til udskudt skat		79.195	0
Hensatte forpligtelser i alt		79.195	0
Gæld til realkreditinstitutter		13.651.182	14.494
Deposita		719.770	720
Langfristede gældsforpligtelser	4	14.370.952	15.214
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	842.664	843
Leverandører af varer og tjenesteydelser		155.150	56
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	299
Selskabsskat		158.750	0
Anden gæld		328.449	195
Kortfristede gældsforpligtelser		1.485.013	1.393
Gældsforpligtelser i alt		15.855.965	16.607
Passiver i alt		34.323.446	35.770
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	10.000.000	9.162.921	19.162.921
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-774.635</u>	<u>-774.635</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u>10.000.000</u>	<u>8.388.286</u>	<u>18.388.286</u>

NOTER

	2019	2018
	kr.	t.kr.
1 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Årets aktuelle skat	151.624	0
Årets udskudte skat	80.207	197
	231.831	197

2 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	36.555.247	1.451.574
Tilgang i årets løb	179.094	0
Kostpris 31. december 2019	36.734.341	1.451.574
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	2.498.304	438.387
Årets afskrivninger	1.581.824	290.318
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	4.080.128	728.705
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	32.654.213	722.869

3 EGENKAPITAL

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

4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2019	31. december 2019	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.336.824	14.493.846	842.664	10.258.839
Deposita	720.000	719.770	0	0
	16.056.824	15.213.616	842.664	10.258.839

NOTER

5 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.494, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 32.654.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Martin Kildgaard Nielsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-910969033468
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2020 kl.: 11:39:04
Underskrevet med NemID

Jens Michael Neustrup Simonsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-088610556143
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2020 kl.: 12:00:34
Underskrevet med NemID

Leif Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-065054242698
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2020 kl.: 12:10:25
Underskrevet med NemID

Karsten Poulsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-747615589552
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2020 kl.: 18:18:15
Underskrevet med NemID

Kurt Christensen

Som Revisor NEM ID
RID: 1196669587986
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2020 kl.: 08:32:46
Underskrevet med NemID

Per Møller

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-807205673923
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2020 kl.: 09:40:56
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: de96963axJNW53137409