

EJENDOMS-AKTIESELSKABET BUSINESS DANMARK  
Roskildevej 288  
Rødovre

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den  
25. marts 2022



---

Per Møller  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

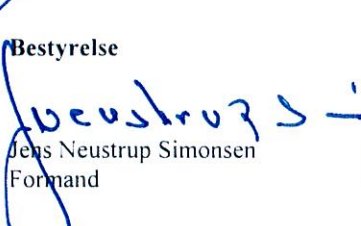
Horsens, den 25. marts 2022

### 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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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, udfører 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.

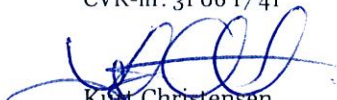
Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 25. marts 2022

### MAZARS

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 31 06 17 41



Kim 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 2021
	Hjemsted: Rødovre
Bestyrelse	Jens Neustrup Simonsen, formand Leif Nielsen Karsten Poulsen
Direktion	Martin Kildgaard Nielsen, direktør
Revision	Mazars Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Midtermolen 1, 2.tv. 2100 København Ø

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 327.199, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 15.615.573.

COVID-19 pandemien har ikke haft en indvirkning på selskabet. Selskabets lejere er endvidere ikke i erhverv, som er blevet negativt påvirket af pandemien.

### **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 2021 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 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.

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 virksomhedens 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 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der fores direkte på egenkapitalen.

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.

### **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	2021 kr	2020 t kr
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.489.524</b>	<b>1.462</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.459.459	-3.560
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>30.065</b>	<b>-2.098</b>
Finansielle omkostninger		-117.442	-113
<b>Resultat før skat</b>		<b>-87.377</b>	<b>-2.211</b>
Skat af årets resultat	1	-239.822	-235
<b>Årets resultat</b>		<b>-327.199</b>	<b>-2.446</b>
Overført resultat		-327.199	-2.446
		<b>-327.199</b>	<b>-2.446</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2021	2020
		kr	t kr
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		28.214.863	29.384
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		142.233	433
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>28.357.096</b>	<b>29.817</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>28.357.096</b>	<b>29.817</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	57
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		75.754	402
Andre tilgodehavender		21.314	12
Udskudt skatteaktiv		13.617	0
Periodeafgrænsningsposter		2.145	1
<b>Tilgodehavender</b>		<b>112.830</b>	<b>472</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.382.430</b>	<b>950</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.495.260</b>	<b>1.422</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>29.852.356</b>	<b>31.239</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr	<u>2020</u> t kr
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000
Overført resultat		<u>5.615.573</u>	<u>5.942</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>15.615.573</u></b>	<b><u>15.942</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>35</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>35</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.975.072	12.810
Deposita		<u>734.244</u>	<u>727</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>12.709.316</u></b>	<b><u>13.537</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	833.762	842
Leverandører af varer og tjenesteydelser		208.299	166
Selskabsskat		252.369	279
Anden gæld		<u>233.037</u>	<u>438</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.527.467</u></b>	<b><u>1.725</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>14.236.783</u></b>	<b><u>15.262</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>29.852.356</u></b>	<b><u>31.239</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	10.000.000	5.942.772	15.942.772
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-327.199</u>	<u>-327.199</u>
Egenkapital 31. december 2021	<u>10.000.000</u>	<u>5.615.573</u>	<u>15.615.573</u>

## NOTER

	2021	2020
	kr	t.kr
<b>1 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Årets aktuelle skat	288.723	279
Årets udskudte skat	-48.901	-44
	239.822	235

### 2 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	36.734.341	1.451.574
Kostpris 31. december 2021	36.734.341	1.451.574
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	7.350.337	1.019.023
Årets afskrivninger	1.169.141	290.318
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	8.519.478	1.309.341
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	28.214.863	142.233

### 3 EGENKAPITAL

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

### 4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.651.182	12.808.834	833.762	17.054.773
Deposita	726.967	734.244	0	0
	14.378.149	13.543.078	833.762	17.054.773

## NOTER

### 5 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.809, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 28.215.

