

KULTURØEN A/S

Havnegade 21
5500 Middelfart

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

23/02/2016

Flemming Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	KULTURØEN A/S Havnegade 21 5500 Middelfart CVR-nr: 26884063 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Middelfart Sparekasse Havnegade 21 5500 Middelfart
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 Herning DK Danmark CVR-nr: 33771231 P-enhed: 1016976020

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Kulturøen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for ansvarlige. Årsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 23/02/2016

Direktion

Erik Harloff Nissen

Bestyrelse

Ole Jakobsen

Flemming Jensen

Martin Nørholm Baltser

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KULTURØEN A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KULTURØEN A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Herning, 23/02/2016

Michael Laursen
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33771231

H.C. Krogh
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33771231

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kulturøen A/S for regnskabsåret 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Generelt om indregning og måling

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

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Indtægten resultatføres i takt med forfald, jævnfør lejekontrakten. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, salg og lokaler.

Finansielle poster, renter

Finansielle poster, renter indeholder renteindtægter.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med datterselskabet Kulturøens ByCenter A/S.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

I resultatopgørelsen omkostningsføres den skat, som kan henføres til årets regnskabsmæssige resultat, uanset tidspunktet for skatternes betaling samt eventuelle reguleringer fra tidligere-års skatter.

Hensættelse til udskudt skat er således udtryk for, at der ved opgørelsen af den skat-tepligtige indkomst er foretaget skattemæssige afskrivninger og nedskrivninger, der afviger fra de regnskabsmæssige, samt at der i årsrapporten er foretaget regnskabsmæssige reservationer, der først får skattemæssig virkning på et senere tidspunkt.

Hensættelsen til udskudt skat svarer til den skat, som efter gældende skattesats vil ud-løses, såfremt virksomhedens aktiver realiseres til regnskabsmæssig værdi og skattemæssige hen-læggelser tilbageføres.

Udskudte skatteaktiver medtages i balancen under langfristede tilgodehavender. Indtægtsføring af skatteaktivet sker over resultatopgørelsen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris. Investeringsejendomme måles efter første indregning til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmidler og inventar	6 år
---------------------------------------	------

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. I balancen

indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		775.670	687.738
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.575.905	-563.701
Resultat af ordinær primær drift		-800.235	124.037
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	2	-88.117	-6.541
Andre finansielle indtægter	1	285.448	3.879
Øvrige finansielle omkostninger		-283.413	0
Ordinært resultat før skat		-886.317	121.375
Skat af årets resultat	3	347.331	85.990
Årets resultat		-538.986	207.365
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-538.986	207.365
I alt		-538.986	207.365

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		21.300.000	22.837.883
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		263.875	0
Materielle anlægsaktiver i alt	4	21.563.875	22.837.883
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.905.342	4.993.459
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	4.905.342	4.993.459
Anlægsaktiver i alt		26.469.217	27.831.342
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.282.953	0
Andre tilgodehavender		0	25.622
Periodeafgrænsningsposter		0	10.509
Tilgodehavender i alt		18.282.953	36.131
Likvide beholdninger		1.346.286	880.241
Omsætningsaktiver i alt		19.629.239	916.372
Aktiver i alt		46.098.456	28.747.714

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		9.000.000	9.000.000
Overført resultat		15.937.689	16.476.675
Egenkapital i alt	6	24.937.689	25.476.675
Hensættelse til udskudt skat	7	2.343.129	2.719.571
Hensatte forpligtelser i alt		2.343.129	2.719.571
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		18.283.413	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		18.283.413	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		118.752	117.438
Skyldig selskabsskat		29.105	171.175
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		271.377	262.855
Periodeafgrænsningsposter		114.991	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		534.225	551.468
Gældsforpligtelser i alt		18.817.638	551.468
Passiver i alt		46.098.456	28.747.714

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015 kr.	2014 kr.
Renter, tilknyttede virksomheder	282.953	0
Renter, associerede virksomheder	2.495	3.879
	<u>285.448</u>	<u>3.879</u>

2. Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

	2015 kr.	2014 kr.
Årets resultat	-88.117	-6.541
	<u>-88.117</u>	<u>-6.541</u>

3. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Årets aktuelle skat	29.105	0
Skat vedrørende tidligere år	6	0
Årets udskudte skat	-216.683	29.737
Ændring i udskudt skat som følge af ændret skattepct.	-159.759	-115.727
Årets skat ialt	<u>-347.331</u>	<u>-85.990</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris, primo	20.015.476	293.164
Årets tilgang	0	301.897
Kostpris, ultimo	20.015.476	595.061
Opskrivninger, primo	2.822.407	0
Årets opskrivninger	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere opskrivninger	-1.537.883	0
Opskrivninger ultimo	1.284.524	0
Afskrivninger, primo	0	-293.164
Årets afskrivninger	0	-38.022
Afskrivninger ultimo	0	-331.186
Regnskabsmæssig værdi 31. december	21.300.000	263.875
	2015	2014
Afskrivninger, driftsmateriel og inventar	38.022	1.584
Op- og nedskrivninger i året	1.537.883	562.117
Afskrivninger	1.575.905	3.802

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	5.000.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	5.000.000
Nettoopskrivninger primo	-6.541
Andel i årets resultat jf. note	-88.117
Udloddet udbytte	0
Nettoopskrivninger ultimo	-94.658
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.905.342

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Kulturøens ByCenter A/S, Middelfart	100	4.905.342	-88.117

6. Egenkapital i alt

	Aktiekapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Egenkapital 1. januar	9.000.000	16.476.675	25.476.675
Årets resultat	0	-538.986	-538.986
Egenkapital ultimo	9.000.000	15.937.689	24.937.689

Aktiekapitalen består af 9.000 aktier á nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

7. Hensættelse til udskudt skat

	2015 kr.	2014 kr.
Udskudt skat 1. januar	2.719.571	2.805.561
Årets ændring	-376.442	-85.990
	2.343.129	2.719.571
Grunde og bygninger	2.356.630	2.752.979
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	-13.501	-5.486
Skattemæssige underskud til fremførsel	0	-27.922
	2.343.129	2.719.571

8. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Det er selskabets formål at eje, administrere og udleje ejerlejlighed nr. 2, 3, 5 og 7 på Kulturøen til erhvervmæssige formål. Den oprindelige ejerlejlighed nr. 2 er herefter opdelt i 4 ejerlejligheder.

9. Oplysning om eventualforpligtelser

Kulturøen A/S indgår i en dansk sambeskatning med Kulturøens ByCenter A/S, men Kulturøen A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra om med regnskabsåret 2014 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2013 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Middelfart Sparekasse, Havnegade 21, 5500 Middelfart

Brugsforeningen for Middelfart og Omegn, Østergade 12, 5500 Middelfart

Koncernforhold

Der udarbejdes ikke koncernregnskab, fordi der er tale om en lille koncern jf. årsregnskabslovens § 110.