



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KULTORVET 9-13 A/S**  
**MELDAHLSGADE 5, 1613 KØBENHAVN V**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. marts 2016

---

Michael Vilhelm Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kultorvet 9-13 A/S Meldahls­gade 5 1613 København V
	CVR-nr.: 31 37 31 74
	Stiftet: 12. december 2003
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Klaus Jacob Jensen, Formand Michael Ovesen Torben Suhr David Emil Kaastrup-Olsen Marianne Elmholt Mørk
<b>Direktion</b>	Flemming Hansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Kultorvet 9-13 A/S.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2016

Direktion

---

Flemming Hansen

Bestyrelse

---

Klaus Jacob Jensen  
Formand

---

Michael Ovesen

---

Torben Suhr

---

David Emil Kaastrup-Olsen

---

Marianne Elmholt Mørk

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Kultorvet 9-13 A/S*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Kultorvet 9-13 A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 revisionshandlinger 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er investeringsejendom, herunder direkte eller indirekte investering i fast ejendom samt udvikling heraf.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi for ejendommene beregnes på grundlag af afkastet, som er fastsat til mellem 2 % og 5,25 % afhængigt af lejemålenes anvendelse og indretning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ingen tomgang i ejendommen ved årets afslutning.  
Selskabet budgetterer for 2016 med stabile driftsindtægter.  
Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning har der været vist interesse for selskabets ejendomme og samtidigt er renten faldet til et historisk lavt niveau, hvorfor værdiansættelsen må anses for være konservativ.  
Der ikke indtruffet andre betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der væsentligt vil kunne påvirke bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2015.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kultorvet 9-13 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendomme. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen med de beløb som vedrører regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, salg, reklame, kontorhold, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	80-100 år	50-60 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Grunde og bygninger måles til dagsværdi, svarende til ejendommenes handelsværdi, efter årsregnskabslovens § 41. Ændringer i dagsværdien reguleres over egenkapitalen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 føres direkte på egenkapitalen.



## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.497.723</b>	<b>1.228.238</b>
Af- og nedskrivninger.....		-262.500	-100.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.235.223</b>	<b>1.128.238</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	1.775
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.630.031	-1.270.200
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-394.808</b>	<b>-140.187</b>
Skat af årets resultat.....	2	123.572	35.134
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-271.236</b>	<b>-105.053</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-271.236	-105.053
<b>I ALT</b> .....		<b>-271.236</b>	<b>-105.053</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		70.000.000	65.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>70.000.000</b>	<b>65.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>70.000.000</b>	<b>65.000.000</b>
Andre tilgodehavender.....		181.755	1.110.221
Tilgodehavende selskabsskat.....		114.713	62.475
Periodeafgrænsningsposter.....		17.878	20.293
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>314.346</b>	<b>1.192.989</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>671.918</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>314.346</b>	<b>1.864.907</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>70.314.346</b>	<b>66.864.907</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		4.545.064	394.625
Overført overskud.....		-335.660	-64.424
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>4.709.404</b>	<b>830.201</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	5	1.310.333	148.555
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.310.333</b>	<b>148.555</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		38.296.395	38.888.120
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>38.296.395</b>	<b>38.888.120</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	474.491	470.907
Gæld til pengeinstitutter.....		157.206	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		363.216	82.966
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		22.040.609	25.086.479
Anden gæld.....		2.962.692	1.357.679
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>25.998.214</b>	<b>26.998.031</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>64.294.609</b>	<b>65.886.151</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>70.314.346</b>	<b>66.864.907</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				
Tilknyttede virksomheder.....	466.605	608.529	1	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.163.426	661.671		
	<b>1.630.031</b>	<b>1.270.200</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-114.713	-62.464	2	
Regulering af udskudt skat.....	1.359	27.330		
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	-10.218	0		
	<b>-123.572</b>	<b>-35.134</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
		Grunde og bygninger	3	
Kostpris 1. januar 2015.....		64.535.108		
Tilgang.....		991.425		
Afgang.....		-1.050.000		
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>64.476.533</b>		
Opskrivninger 1. januar 2015.....		564.892		
Årets opskrivninger.....		5.321.075		
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>5.885.967</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		100.000		
Årets afskrivninger.....		262.500		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>362.500</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>70.000.000</b>		
<b>Egenkapital</b>				
	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	394.625	-64.424	830.201
Andre reguleringer.....		4.150.439		4.150.439
Forslag til årets resultatdisponering.....			-271.236	-271.236
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>500.000</b>	<b>4.545.064</b>	<b>-335.660</b>	<b>4.709.404</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

				Note
<b>Hensættelse til udskudt skat</b>				<b>5</b>
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på grunde og bygninger samt eventuelle øvrige skattemæssige reguleringer.				
Beløbet specificeres således:				
		Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Grunde og bygninger.....		70.000.000	64.043.941	5.956.059
		<b>70.000.000</b>	<b>64.043.941</b>	<b>5.956.059</b>
Udskudt skat.....				1.310.333
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				 <b>6</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	39.359.027	38.770.886	474.491	37.008.052
	<b>39.359.027</b>	<b>38.770.886</b>	<b>474.491</b>	<b>37.008.052</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>				 <b>7</b>
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>				
Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Julius M. Goldschmidt Holding A/S og søstervirksomheder for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Julius M. Goldschmidt Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.				
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				 <b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.771 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 70.000 t.kr.				
 <b>Ejerforhold</b>				 <b>9</b>
Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som eneejer af selskabskapitalen:				
Julius M. Goldschmidt Holding A/S				
Meldahlsvej 5				
1613 København V				